

Relatório Mensal

Outubro 2025





Objetivo de Fundo

O Gazit Malls FII (GZIT11) tem como objetivo investir em **ativos do segmento de shopping centers** e conta com a consultoria imobiliária da Gazit Brasil Asset Management, que através de sua **gestão ativa gerencia seu portfólio, assim como buscará oportunidades de investimento no mercado brasileiro**. A gestora é parte do grupo G-City, multinacional israelense que administra cerca de 90 empreendimentos com mais de 1,9 milhão de m² de área locável.

Portfólio de Fundo

O portfólio do Fundo engloba cinco shopping centers situados no estado de São Paulo, totalizando mais de 140 mil m² de área locável: Internacional Shopping, Mais Shopping, Morumbi Town, Shopping Light e Prado Boulevard. O Fundo **detém participação majoritária em todos os seus ativos**, possibilitando uma atuação ágil em questões estratégicas relacionadas à operação dos empreendimentos e à gestão de seus lojistas.

Oferta secundária e rentabilidade

Em fevereiro de 2024, o Fundo encerrou sua oferta secundária de R\$301 milhões. Por ser uma oferta secundária, os recursos foram direcionados ao único investidor anterior à oferta. O Fundo **possui uma estrutura de cotas A e B, onde apenas a cota A é negociada na bolsa**. Essa cota tem preferência nos rendimentos durante os dois primeiros anos após a oferta.

Alinhamento de interesses

A estrutura da operação visa alinhar os interesses do cotista controlador e dos investidores minoritários. A Gazit, por meio do FIM Norstar, **mantém a maior parte do Fundo** e continua a se beneficiar dos resultados a curto e longo prazo. Além disso, há uma restrição de negociação das cotas por dois anos após a conclusão da oferta. Mesmo após esse período, a venda das cotas no mercado secundário é limitada a 20% do volume médio diário.

Contato RI:

 ri@gazitbrasil.com

 gazitasset.com.br

 [company/gazitasset](https://www.linkedin.com/company/gazitasset)

Nome do Fundo:

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário (GZIT11)

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Consultor Imobiliário:

Gazit Brasil Asset Management

Quantidade de Cotas:

21.841.231

Público Alvo:

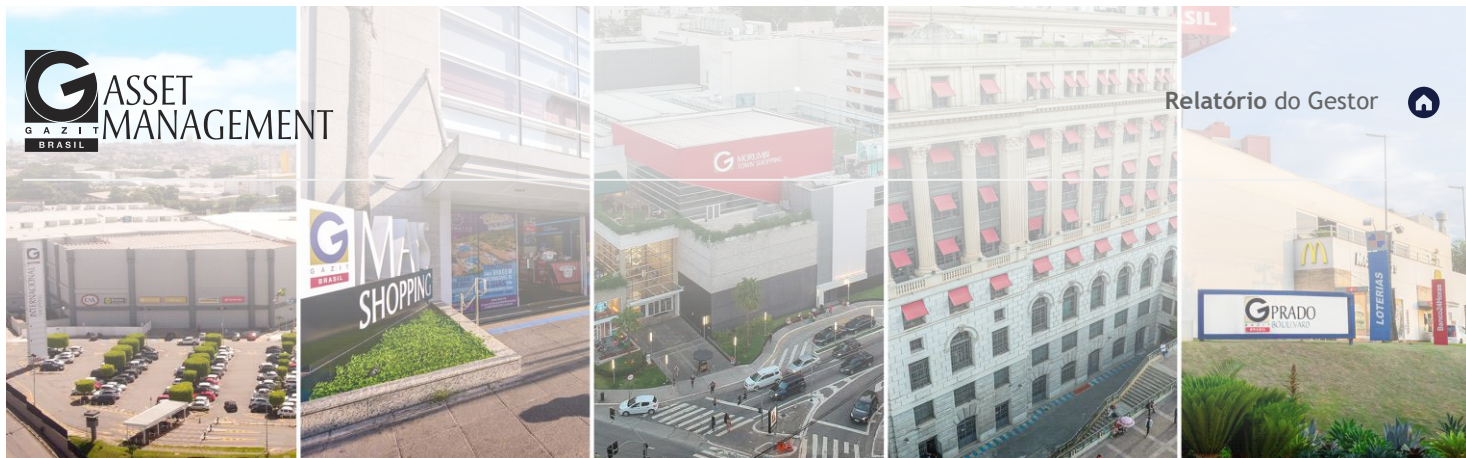
Investidores Qualificados

Taxa de Administração:

0,96% sobre o PL

Taxa de Performance:

20% do que exceder o IPCA + 6% ao ano após o período de rendimento prioritário (24 meses após a liquidação da oferta)



Gazit Malls FII (GZIT11)

Agosto 2025

Valor de mercado ¹
R\$ 944.633.240,75 (R\$43,25/cota)

Distribuição de dividendos
R\$0,78/cota

Valor patrimonial ¹
R\$ 1.979.101.764 (R\$90,61/cota)

Número de cotistas ¹
7.112

Liquidez diária média (mês) ¹
R\$ 499.603,00

Número de cotas
21.841.231

¹Em 31/08/2025.

Destaques da Carteira

- **Rendimentos:** A distribuição de R\$ 0,78/cota (DY: 1,7% a.m. no valor de mercado).
- **5 ativos** de aprox. 142mil metros de ABL própria;
- O Grupo Gazit também **administra os shoppings** do Fundo;
- **Gestão ativa e controle majoritário em todos os ativos;**
- Portfólio diversificado nas **principais áreas de São Paulo.**



Data de distribuição do mês:

Divulgação: 1º dia útil

Pagamento: Último dia útil

Data ex: 5 d.u. antes do pagamento

Internacional Shopping



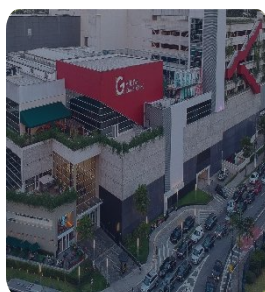
Região Metropolitana de São Paulo

Mais Shopping



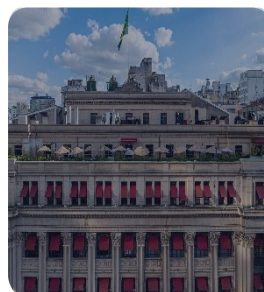
Zona Sul de São Paulo

Morumbi Town



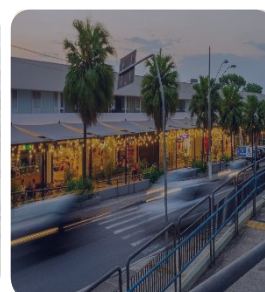
Zona Sul de São Paulo

Shopping Light



Centro de São Paulo

Prado Boulevard



Região Metropolitana de Campinas

Comentário do Gestor

Agosto marcou uma inflexão relevante nos mercados brasileiros. Depois do pior desempenho em quatro anos registrado em julho, o Ibovespa encerrou agosto com alta de 6%, sua maior valorização mensal em 12 meses, alcançando nova máxima histórica. No acumulado de 2025, o índice já avança 17,57%. O IFIX também teve desempenho positivo, subindo 1,16% no mês e 11,55% no ano, superando pela primeira vez o patamar de 11% desde julho de 2024.

No campo macroeconômico, o IPCA-15 de agosto registrou deflação de -0,14%, refletindo a desaceleração dos preços de alimentos, energia elétrica e combustíveis. Esse alívio inflacionário contribuiu para um avanço no consumo, especialmente durante o Dia dos Pais, quando o varejo nacional cresceu 5,9% em relação a 2024. O destaque ficou para o e-commerce, que avançou 8,9%, além dos segmentos de joalherias, vestuário e supermercados. A Intenção de Consumo das Famílias (ICF) manteve-se acima da zona de otimismo, em 102,9 pontos, sinalizando resiliência na confiança do consumidor. Em paralelo, o Banco Central manteve a Selic em 15,00% ao ano, reforçando o caráter restritivo da política monetária e a expectativa de juros elevados por mais tempo. Esse conjunto de fatores consolida um ambiente que, embora desafiador, cria oportunidades para o setor de shoppings centers, beneficiado diretamente pela maior circulação de consumidores e fortalecimento do varejo.

No desempenho financeiro do fundo, os resultados confirmam a consistência da estratégia adotada. O NOI competência atingiu R\$ 13,3 milhões em agosto, avanço de 9,2% em relação aos R\$ 12,1 milhões do mesmo período de 2024. No acumulado do ano, o indicador alcançou R\$ 105,1 milhões, frente a R\$ 100,4 milhões em 2024, reforçando trajetória sólida de crescimento. O lucro caixa somou R\$ 10,8 milhões no mês, representando expansão expressiva de 52,8% sobre os R\$ 7,0 milhões do ano anterior. No acumulado de 2025, o lucro caixa já atinge R\$ 81,5 milhões, contra R\$ 58,8 milhões em 2024, demonstrando evolução consistente da geração de valor. Esse desempenho sustenta a distribuição de R\$ 0,78 por cota em agosto (R\$ 8,3 milhões), totalizando R\$ 6,24 por cota (R\$ 66,8 milhões) no ano — o que equivale a um dividend yield aproximado de 22% sobre a cotação de agosto. O GZIT11 segue sendo negociado a um P/VP de 0,50, patamar que reflete um desconto relevante em relação ao valor patrimonial de seus ativos.

Com fundamentos robustos, gestão ativa e um portfólio sólido e estratégico, o GZIT11 mantém-se bem-posicionado para capturar novas oportunidades, sustentar a atratividade de seus resultados e reforçar, de forma consistente, a criação de valor para seus cotistas no longo prazo.

Gestão Gazit Asset

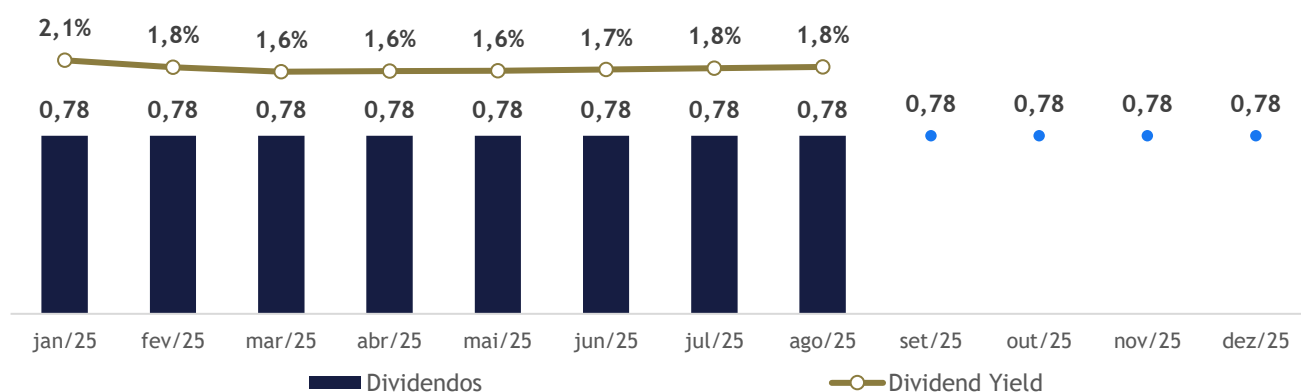
Desempenho de Agosto ¹

Em agosto de 2025, o fundo registrou receita total de R\$ 17,6 milhões, um crescimento expressivo de 23,2% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado até agosto, a receita alcançou R\$ 132,8 milhões, avanço de 16,1% frente ao mesmo período de 2024, evidenciando a solidez operacional do portfólio do GZIT11 e a consistência na geração de NOI caixa. Após as despesas operacionais, financeiras e administrativas, lucro caixa do mês atingiu R\$ 10,7 milhões, resultado 52,8% superior ao de agosto de 2024, enquanto no acumulado do ano somou R\$ 81,5 milhões, crescimento de 38,5% na comparação anual.

Em linha com sua política de distribuição, o fundo pagou R\$ 0,78 por cota em julho, totalizando R\$ 8,3 milhões destinados à Classe A. No acumulado do ano, os rendimentos já somam R\$ 66,8 milhões, correspondentes a R\$ 6,24 por cota. Considerando a cotação de mercado de agosto, o dividend yield da Classe A alcançou expressivos 21,6%. Adicionalmente, no acumulado do exercício, o fundo gerou R\$ 12,3 milhões acima do montante distribuído à Classe A – parte já alocada à Classe B no fechamento do semestre –, evidenciando a solidez da geração de caixa e reforçando a perspectiva de crescimento dos rendimentos no próximo ano, com a unificação das classes de cotas.

	agosto-24	agosto-25	2024 acumulado	2025 Acumulado
Receitas	14.251.884	17.559.102	114.356.467	132.778.851
Receita Imobiliária ²	12.551.892	15.745.520	99.842.255	112.396.691
Receita de Dividendos ¹	1.336.782	1.648.018	10.352.316	15.681.365
Receita Financeira	363.211	165.565	4.161.896	4.700.795
Despesas	(7.681.343)	(6.804.516)	(55.542.012)	(51.311.254)
Despesa Operacional dos Imóveis ²	(1.523.327)	(1.704.290)	(14.355.047)	(13.721.506)
Despesa Financeira	(4.178.461)	(4.319.486)	(30.089.933)	(30.410.349)
Despesa Administrativa do Fundo ³	(1.510.231)	(780.741)	(11.097.032)	(7.179.399)
Resultado do Período	7.039.865	10.754.586	58.814.455	81.467.597
Rendimento Distribuído	8.347.718	8.347.718	66.781.747	66.781.747
Distribuição/Cota A	0,78	0,78	6,24	6,24
Reserva de Rendimentos	(1.307.854)	2.406.868	(6.659.438)	12.278.982

Rendimentos | Distribuição 2025 (R\$ por cota)⁵



¹ Conforme previsto em regulamento, o Fundo distribuirá no semestre montante igual ou superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

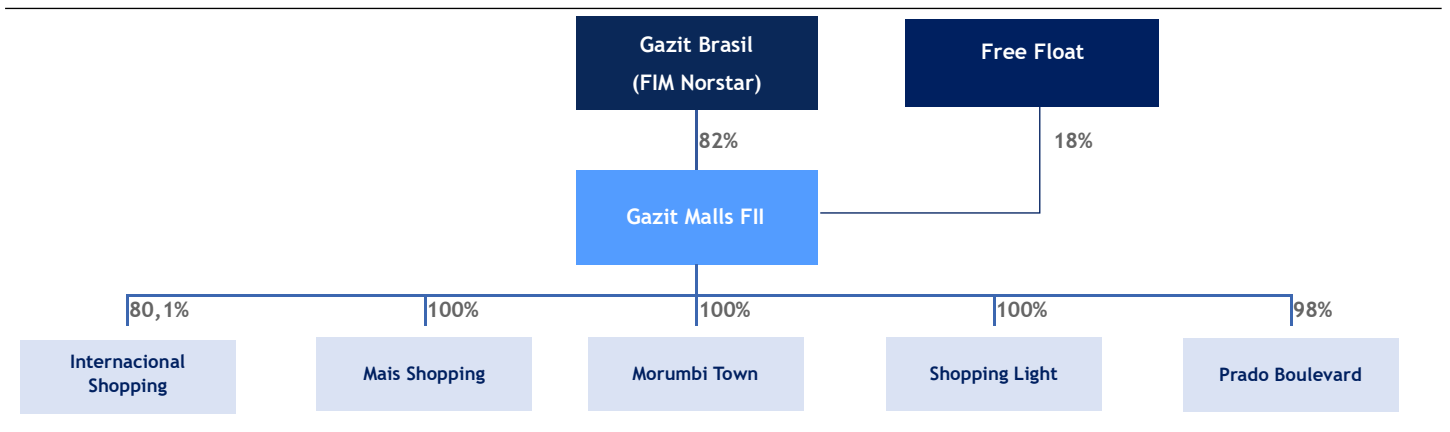
² A receita e despesa operacional equivalem aos 4 ativos do Fundo, pois o Mais Shopping gera retorno por meio de dividendos. A soma dessas duas linhas equivale ao resultado caixa desses 4 ativos (Internacional Shopping, Morumbi Town, Shopping Light e Prado Boulevard). As receitas operacionais incluem aluguéis mínimos e variáveis, renda de mídia, quiosques, estacionamento, além de multas e CDU. Nas despesas operacionais, consideram-se a taxa de administração, custo condominial, custo de comercialização, auditoria de lojas e ações judiciais.

³ Receita do FIL Mais Shopping para o FIL Gazit Malls, no qual o GZIT11 detém 100% de participação.

⁴ Refere-se às despesas relacionadas ao Fundo: Taxa de gestão, ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros e formador de mercado.

Características do Fundo

O Gazit Malls FII (GZIT11) tem como objetivo investir em shopping centers, tanto diretamente quanto indiretamente. O Fundo foi criado em março de 2018 e embora listado na B3, o Fundo não tinha histórico de negociação em bolsa até o momento da oferta pública em 2024.



Consultoria especializada - Gazit Brasil Asset Management

A Gazit Brasil Asset Management é uma gestora de recursos de ativos imobiliários com R\$2,8bi sob gestão e faz parte do grupo G-City, uma empresa multinacional israelense listada na Bolsa de Valores de Tel Aviv (TASE:GCT). O grupo controlador se concentra gestão de shoppings centers, de imóveis comerciais e no desenvolvimento residencial na América do Norte, Brasil, Israel e Europa, gerenciando quase 90 empreendimentos com mais de 1,9 milhão de metros quadrados de área locável, o que a coloca como uma das principais empresas globais do setor de gestão de empreendimentos comerciais.

Classe A e Classe B - Cotas do Fundo

Atualmente, as cotas do Fundo estão divididas em duas classes: Classe A e Classe B. Essa estrutura, devidamente aprovada no regulamento do Fundo, tem o propósito de diferenciar apenas a distribuição preferencial aos investidores da Classe A, sendo mantidos todos os outros direitos da cota. Nos dois primeiros anos desde a liquidação da Oferta, a Classe A tem a preferência no recebimento dos rendimentos até atingir os 13% a.a., após isso, a Classe B poderá receber o excedente. Os cotistas que comprarem a cota GZIT11 serão proprietários de cotas da Classe A, enquanto a Gazit, por meio do FIM Norstar, deterá cotas da Classe B e uma parcela das cotas Classe A. Após dois anos, ambas as classes de cotas serão convertidas em uma única classe (GZIT11), conforme previsto no regulamento.

GZIT11: Estrutura das Cotas

	GZIT11 - Classe A (Investidores em geral)	GZIT15 - Classe B (Gazit)	GZIT11 (Após dois anos da 1ª Oferta)
Negociação	Negociado normalmente na B3	Não tem liquidez	Após dois anos as cotas serão unificadas , passando a deter os mesmos direitos políticos e econômicos e o cotista controlador (Gazit) não poderá vender mais do que 20% do valor negociado pelo Fundo no mercado secundário.
Dividendos	Preferência nos dividendos nos dois primeiros anos	Apenas o que exceder a distribuição mínima da Classe A	

O objetivo da separação de classes entre as cotas é alinhar o interesse de longo prazo entre os investidores, preservando a expectativa de rentabilidade dos cotistas minoritários, que receberão a maior parcela dos resultados anuais gerados pelos ativos investidos nos primeiros dois anos. Já o cotista da Classe B (leia-se Gazit), será remunerado via dividendos apenas se superar o resultado de R\$ 9,36 por cota ao ano, alinhando o interesse do controlador com o dos cotistas minoritários de melhorar o desempenho operacional do portfólio. Adicionalmente, a Gazit tem um período de *lock-up* de dois anos - momento em que não poderá vender cotas do Fundo no mercado secundário -, além de não poder negociar mais de 20% do volume diário de GZIT11 mesmo após o término do *lock-up*.

Portfólio do Fundo

O portfólio atual do Gazit Malls (GZIT11) engloba cinco shoppings localizados em áreas urbanas densamente povoadas do estado de São Paulo, totalizando aproximadamente 142 mil metros quadrados de área bruta locável (ABL). O Fundo detém participação majoritária em todos os seus imóveis, o que permite uma atuação ágil em diversas questões estratégicas, como seleção de lojas, expansões, ajustes no layout dos empreendimentos e negociações com inquilinos e fornecedores. A administração dos empreendimentos é conduzida pela Gazit Corporate, uma empresa do grupo Gazit, especializada nesse tipo de operação, responsável pela gestão das **mais de 800 lojas do portfólio atual**.

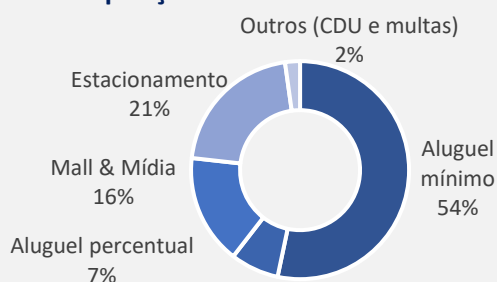
Empreendimentos	Localização	ABL Total ¹ (m ²)	Participação do Fundo	ABL Própria ¹ (m ²)	Vendas totais ¹ (milhões)	Taxa de ocupação ¹
Internacional Shopping	Guarulhos - SP	75.255 m ²	80,1%	60.279 m ²	103.693	98,9%
Mais Shopping	São Paulo - SP	23.101 m ²	100,0%	23.101 m ²	25.333	97,9%
Morumbi Town	São Paulo - SP	30.432 m ²	100,0%	30.432 m ²	38.913	93,9%
Shopping Light	São Paulo - SP	18.612 m ²	100,0%	18.612 m ²	33.943	94,0%
Prado Boulevard	Campinas - SP	10.103 m ²	100,0%	9.895 m ²	9.458	74,1%
Total		157.503 m²		142.319 m²	211.340	95,3%

¹ Dados de Agosto 2025.

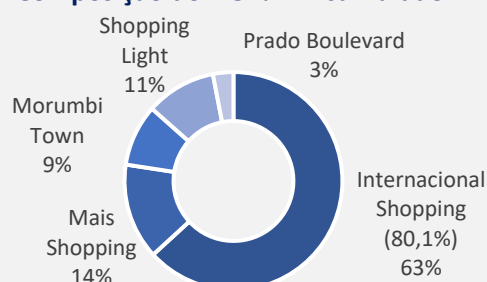
Indicadores operacionais

As receitas do GZIT11 (visão competência) totalizaram R\$ 16,0 milhões em agosto de 2025 e R\$ 125,2 milhões no acumulado do ano, representando crescimento de 6,4% e 3,6%, respectivamente. O desempenho foi parcialmente limitado pelo segmento de estacionamento, impactado pela queda de 7,0% no fluxo de veículos ao longo de 2025, de mudanças nos hábitos de mobilidade urbana para acesso aos shoppings, como maior utilização de aplicativos de transporte. Em agosto de 2025, o fundo registrou NOI competência de R\$ 13,2 milhões, avanço de 9,0% frente ao mesmo mês de 2024. No acumulado do ano, o NOI atingiu R\$ 105,1 milhões, crescimento de 4,7% em relação aos R\$ 100,4 milhões do ano anterior. A margem NOI também apresentou evolução consistente, avançando 2,6 p.p. no mês, para 83,0%, e acumulando alta de 0,8 p.p. no ano, atingindo 83,9%. O NOI por m² alcançou R\$ 93,1 em agosto, alta de 9,0% em relação ao mês anterior. No acumulado até agosto, o indicador somou R\$ 739,3/m², crescimento de 5,2% frente ao mesmo período de 2024, refletindo ganhos de eficiência e otimização da gestão. Entre os ativos do portfólio, merece destaque o Shopping Light, cujo NOI avançou 14% no acumulado do ano, consolidando-se como principal vetor de crescimento do fundo.

Composição da Receita % - Acumulado



Composição do NOI % - Acumulado



As vendas do portfólio do GZIT11 totalizaram R\$ 211,3 milhões em agosto de 2025, crescimento de 4,0% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado do ano, as vendas alcançaram R\$ 1.634 milhões, avanço de 5,0% frente ao mesmo período de 2024. O crescimento das vendas foi parcialmente limitado pelo desempenho dos cinemas, que apresentaram retração no número de espectadores em relação ao ano anterior.

O desempenho por ABL acompanhou esse movimento, as vendas por m² cresceram 6,1% no mês e 6,9% no acumulado, atingindo R\$ 10,1 mil/m² em agosto e R\$ 10,8 mil/m² no ano. Esses números sugerem que o portfólio está promovendo ganhos de eficiência operacional — através de mix de lojas, ações comerciais e melhor conversão, além de um maior ticket médio, dado que o fluxo de pessoas tem permanecido estável em relação à 2024. O Shopping Light manteve-se como principal destaque, com expansão superior a 10%, resultado da estratégia bem-sucedida de posicionamento com foco em outlets, que impulsionou o fluxo e a conversão em vendas. A taxa de ocupação permaneceu em patamar elevado, alcançando 95,3%, o que representa menos de 5% de vacância em todo o portfólio, reforçando a estabilidade da receita.

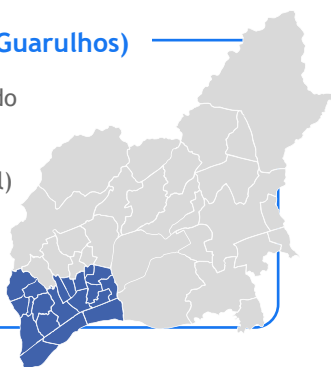
Gazit Malls	ago/24	ago/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	157.182	157.503	158.085	157.339
ABL Própria (m ²)	142.005	142.319	142.870	142.147
Taxa de Ocupação (%) - Média	97,2%	95,3%	97,1%	95,9%
Vendas Totais (R\$ milhões)	203,1	211,3	1.556,1	1.634,6
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.331	1.410	10.142	10.838
NOI (R\$ milhões)	12,1	13,3	100,4	105,1
NOI (R\$/m ²)	85,5	93,1	702,8	739,3
Margem NOI (%)	81%	83%	83%	84%
Desconto/Faturamento (%)	2,2%	2,0%	1,3%	2,2%
Inadimplência líquida (%)	0,5%	5,3%	1,4%	1,4%
SSS (%)	7,5%	1,9%	4,6%	2,1%
SSR (%)	4,8%	5,3%	1,4%	5,1%

Localização Gazit Malls (GZIT11)

Estado de São Paulo

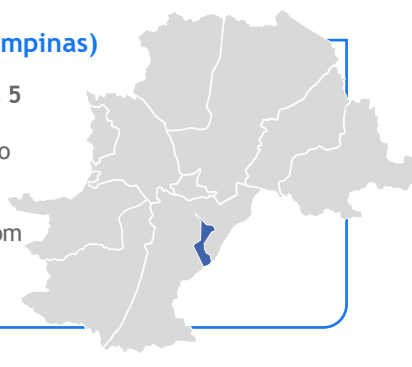
Internacional Shopping (Guarulhos)

- > 2º maior população do Estado de São Paulo
- > Maior município (não capital) do país
- > Região com mais de 40 mil estabelecimentos formais



Shopping Prado (Campinas)

- > A região está a apenas 5 minutos da Rodovia Anhanguera e a 4km do centro de Campinas
- > Região privilegiada com diversos condomínios fechados ao seu redor



São Paulo Capital

Shopping Light (Centro)

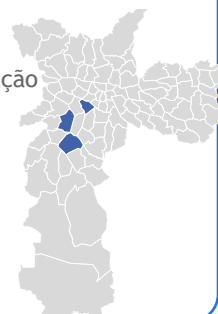
- > Centro histórico da Capital paulista
- > O coração da cidade: Próximo as principais linhas de metrô e de terminal de ônibus
- > O Shopping fica em uma das esquinas mais movimentadas da cidade

Morumbi Town (Morumbi)

- > 52% dos residentes são acima de classe C
- > +150 mil residências
- > +55 indústrias
- > +70 mil carros na Av Giovanni Gronchi (Avenida do Shopping)

Mais Shopping (Santo Amaro)

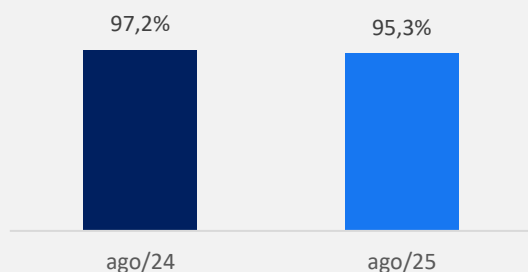
- > Região de Santo Amaro com população de +2,2 milhões
- > +200 escolas, 4 universidades, 8 faculdades



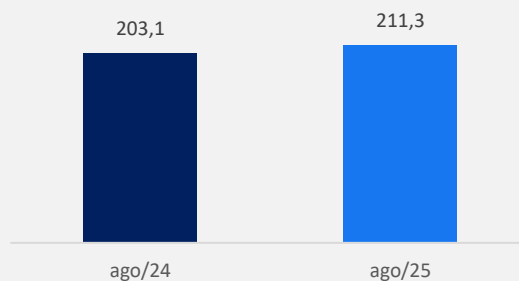


Indicadores Agosto 2025 (vs Agosto 2024)

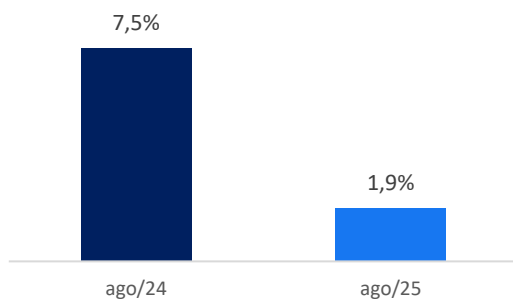
Taxa de ocupação %



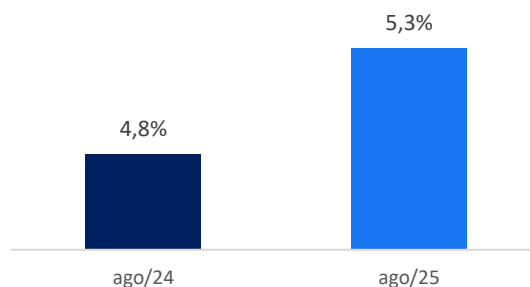
Vendas totais (R\$ milhões)



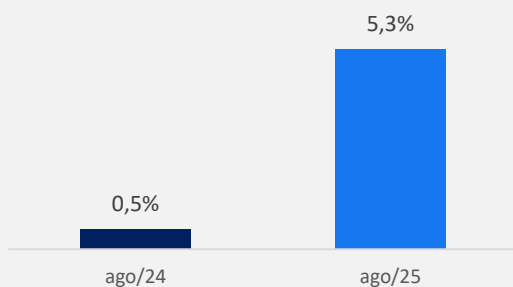
SSS %



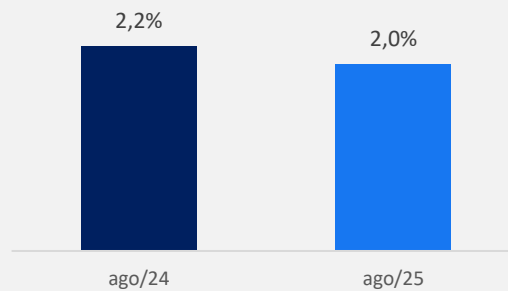
SSR %



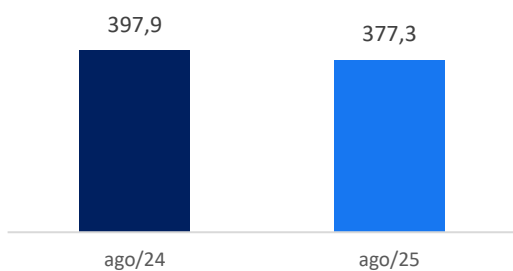
Inadimplência Líquida %



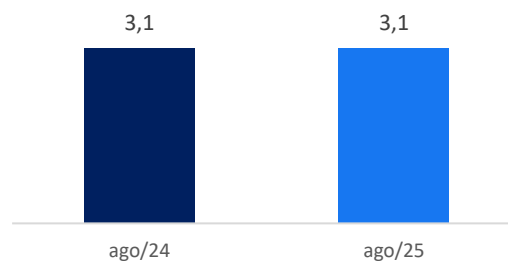
Desconto/Faturamento %



Fluxo de Veículos (R\$ mil)



Fluxo de pessoas (R\$ milhões)





Liquidez

O Fundo encerrou o mês com **7.112 cotistas**. O valor de mercado atingiu **R\$ 944.633.240**. Nesse período, o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 499,6 mil/dia** para 18% de free float.

Informações da B3 (R\$ mil)	ago/25	2025 Acumulado	Últimos 12 meses ¹
Volume Total	10.491,7	93.260	150.794
Volume Diário Médio	499,6	561,8	667,23
Qtde de cotas negociadas	240,4	2.059,6	3.236
% de Cotas Negociadas (Giro) ² - média	6,2%	7,6%	7,0%
Quantidade de cotas			21.841.231
Valor de mercado			944.633.240

(1): Do dia 01/08/2024 até o dia 31/08/2025.

(2): Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada o total de cotas negociadas sobre o total de cotas do *free float*.

Endividamento (CRI)

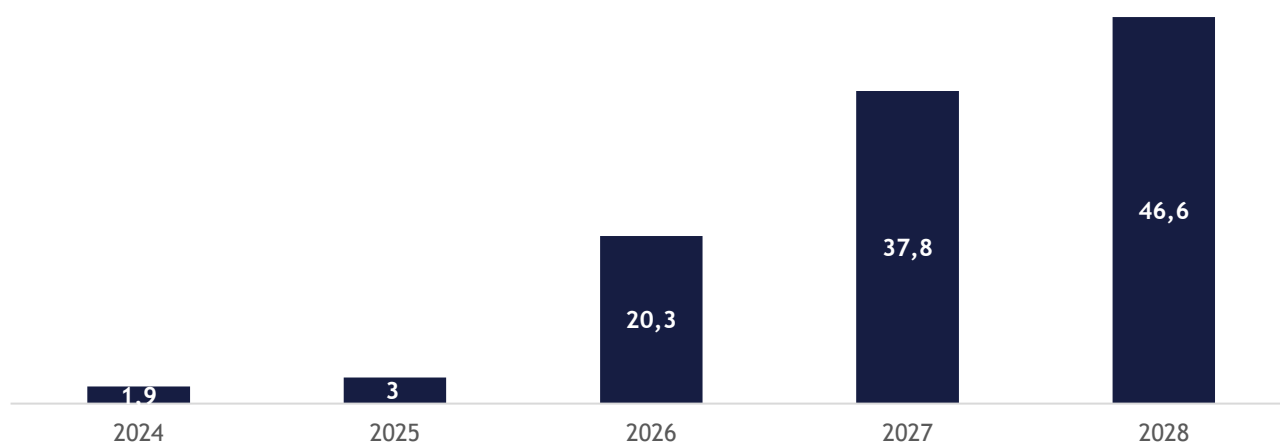
O Fundo emitiu uma dívida de R\$650 milhões em 14 de Julho de 2021 a uma taxa de IPCA + 5,8926% com 16 anos de prazo sendo os 2 primeiros anos com carência (2021 e 2022).

Em setembro de 2023, refletindo a estratégia de gestão financeira do Fundo para reduzir o endividamento antes da Oferta Pública, houve pré-pagamento de R\$ 120 milhões.

Em agosto de 2025, o saldo da dívida bruta foi de R\$ 805,7 milhões. O Fundo Gazit Malls, juntamente com o FundoMais Shopping, possui um saldo de caixa de R\$ 21,9 milhões.

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de Início	Prazo (anos)
CRI Gazit Malls	21E0407810	805,7	IPCA	5,8926%	14/05/21	12

Fluxo estimado de amortização CRI - 5 anos¹ (R\$ milhões)



¹ Inclui a amortização proveniente da correção monetária, reconhecida no resultado financeiro

Os Ativos do Portfólio

Internacional Shopping, São Paulo (80,1% de Participação do Fundo)

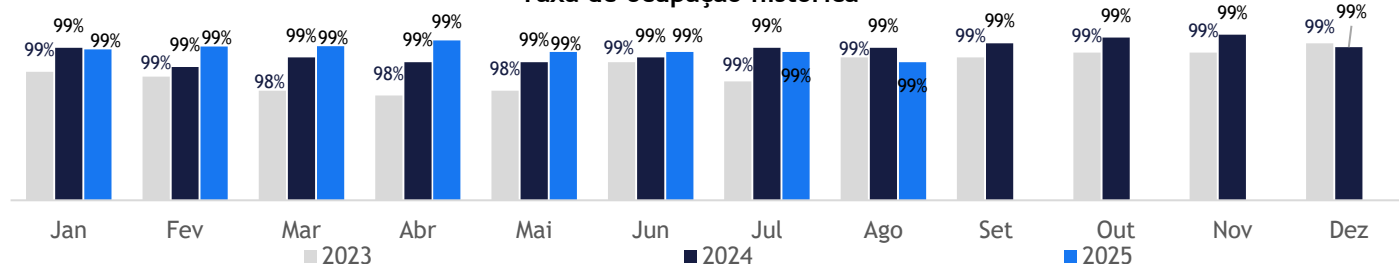
Adquirido pela Gazit em abril de 2018, o Internacional Shopping foi inaugurado em 1998 no km 225 da Rodovia Presidente Dutra em Guarulhos (SP), 2ª maior cidade de SP, região que se consolidou como um dos principais polos logísticos e residenciais do estado, graças à sua proximidade a diversas rodovias (e.g. Rod. Ayrton Senna, Rod. Fernão Dias e futuramente ao trecho Norte do Rodoanel Metropolitano além de 2 estações (Celeste e Verde) do metrô para os próximos anos). O shopping possui ABL de 75,4 mil m² (dos quais 60,4 mil m² pertencem ao GZIT11) **com potencial construtivo de 300k m²**. Atualmente, abriga mais de 360 lojas e quiosques, 6 restaurantes, 15 salas de cinema no maior Cinemark da América Latina, um parque de diversões Neo Geo Family com mais de 4.500m², boliche, academia, bancos, clínicas médicas, supermercado e uma unidade do Poupatempo. O **Shopping é o mais relevante do portfólio** tanto em termos de ABL como em NOI.



Ano de Entrega	1998
ABL Própria	60 mil m ² (part. 80,1%)
Nº de Lojas	+ 360
Nº de Vagas	2.945
Lojas Âncora	
Lojas Satélites	
Serviços	



Taxa de ocupação histórica



Internacional Shopping	ago/24	ago/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	75.224	75.255	75.414	75.300
Taxa de Ocupação (%) - Média	99,2%	98,9%	99,0%	99,2%
Vendas Totais (R\$ mil) - 100%	100.573	103.693	798.909	820.792
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.348	1.393	10.698	10.989
NOI (R\$ mil)	8.020	8.477	65.245	66.404
Margem NOI (%)	90%	92%	90%	90%
SSS (%)	6,7%	-1,7%	2,6%	-0,8%
SSR (%)	3,7%	3,9%	0,1%	3,7%

Mais Shopping, São Paulo (100% de Participação do Fundo)

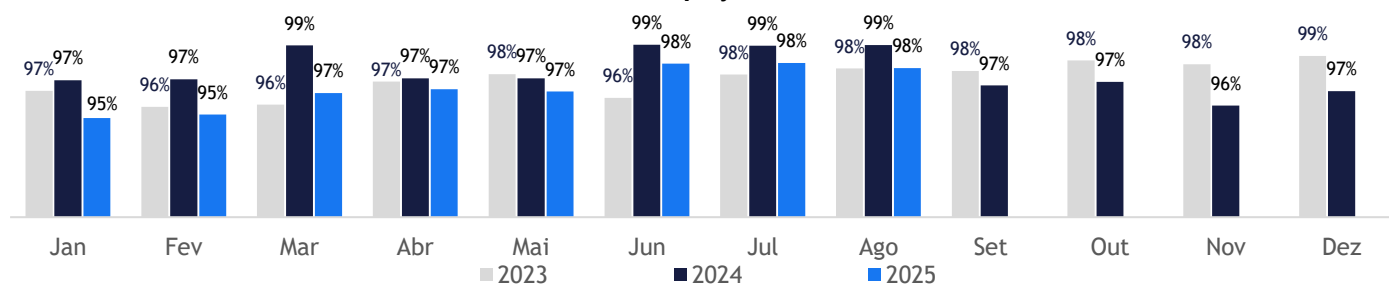
O Mais Shopping foi adquirido pela Gazit em 2015. Desde então, o imóvel passou por diversas reformas e expansões, que elevaram sua área em mais de 60% desde sua inauguração. O Mais Shopping localiza-se no maior polo comercial da cidade de São Paulo, com um fluxo de 1,2 milhões de pessoas por mês na região e está interligado ao metrô Largo Treze, ao terminal de ônibus Santo Amaro e próximo à estação Santo Amaro da linha 9-Esmeralda da CPTM. Com cerca de 200 operações dos mais diversos segmentos, como C&A, Poupatempo, Americanas Express, Carrefour Express, O Boticário, Natura, Smart Fit, Adidas, Puma, Kallan, Artwalk, entre outras, além de uma praça de alimentação com 23 marcas, entre elas KFC, Pizza Hut, Patroni, Burger King, McDonald's, Divino Fogão, e o restaurante Mania de Churrasco. O Shopping é uma excelente opção de compras para quem mora e trabalha na região, além de ter um cinema em parceria com o Cinépolis, maior rede de cinemas da América Latina.



Ano de Entrega	2010
ABL Própria	22,9 mil m ²
Nº de Lojas	+160
Nº de Vagas	+750
Lojas Âncora	
Lojas Satélites	
Serviços	



Taxa de ocupação histórica



Mais Shopping	ago/24	ago/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	22.926	23.101	22.879	22.939
Taxa de Ocupação (%) - Média	99,1%	97,9%	98,2%	96,9%
Vendas Totais (R\$ milhões)	24.338	25.333	180.477	195.197
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.071	1.120	8.032	8.785
NOI (R\$ milhões)	1.380	1.807	13.625	14.956
Margem NOI (%)	67%	70%	79%	80%
SSS (%)	13,2%	3,9%	11,6%	6,1%
SSR (%)	7,0%	9,3%	6,3%	11,9%

Morumbi Town Shopping, São Paulo (100% de Participação do Fundo)

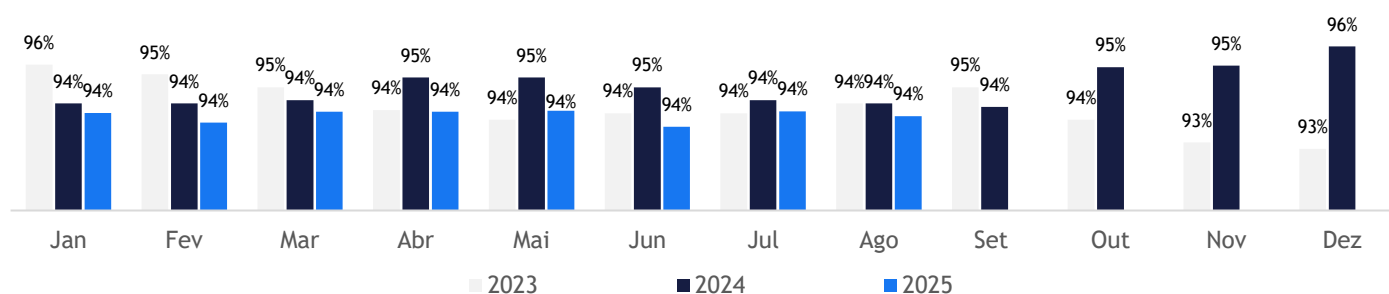
Situado na Avenida Giovanni Gronchi, o Morumbi Town foi inaugurado em 2016, sendo o segundo ativo mais relevante em termos de ABL do Fundo (21,4% do total) e com geração de NOI de 9% do total. O empreendimento foi adquirido pelo Fundo em Julho de 2021. Em termos de infraestrutura, o Morumbi Town se destaca na região pelo seu mix de lojas, focado predominantemente na classe B, e por sua oferta de atividades exclusivas, como quadras de futebol *society* e *beach tennis*, academia, NBA store (a 3ª maior loja do mundo), cinema e mais 120 lojas e quiosques distribuídos em seus 30 mil metros quadrados de ABL. Possui ainda um mix de gastronomia relevante com marcas renomadas no cenário nacional como OUE, Bar do Alemão, Paris 6, Outback, Pecorino, Cabana e Serafina, esta última é uma marca internacional que será inaugurado no final deste ano.



Ano de Entrega	2016
ABL Própria	30 mil m ²
Nº de Lojas	+110
Nº de Vagas	+1.500
Lojas Âncora	
Lojas Satélites	
Serviços	



Taxa de ocupação histórica



Morumbi Town	ago/24	ago/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	30.432	30.432	31.179	30.432
Taxa de Ocupação (%) - Média	94,3%	93,9%	94,6%	93,9%
Vendas Totais (R\$ milhões)	37.992	38.913	295.058	307.301
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.324	1.362	10.007	10.751
NOI (R\$ milhões)	1.169	1.154	9.140	9.599
Margem NOI (%)	60%	62%	59%	63%
SSS (%)	2,4%	2,7%	3,2%	1,7%
SSR (%)	5,4%	-1,0%	1,6%	3,4%

Shopping Light, Centro de São Paulo (100% de Participação do Fundo)

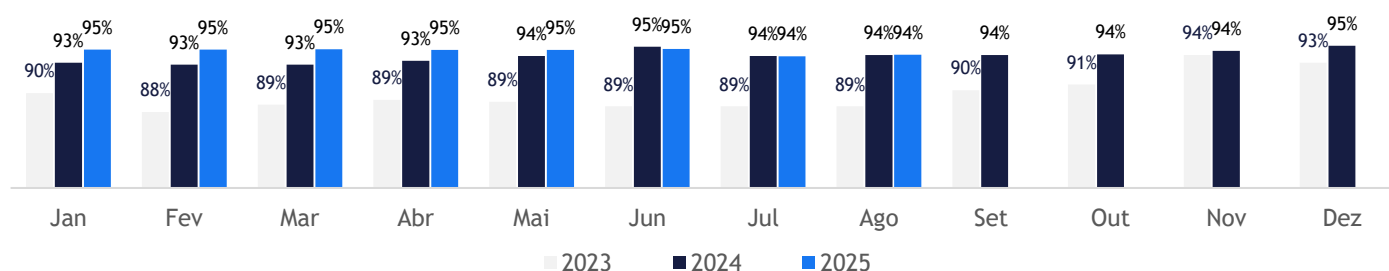
Adquirido em Julho de 2015, o Shopping está localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo com o Viaduto do Chá, no coração de São Paulo. Tombado como patrimônio histórico desde 1984, o imóvel virou Shopping nos anos 2000 e possui uma ocupação média superior a 94% e mais de 110 lojas e quiosques, incluindo marcas renomadas como Nike, Adidas, Puma, Fila, Tommy Hilfiger, Pandora, Calvin Klein e Lacoste. Recentemente, o Shopping Light expandiu sua oferta com a adição de 6 novas marcas importantes: Vans, Copenhagen, Casa Bauducco, NBA Store e Sodiê, consolidando-se como “O maior Shopping de Outlets da Cidade de SP”. No terraço do edifício, o complexo gastronômico *Priceless Mastercard* abriga os renomados restaurantes Notiê e Abaru, do chef Onildo Rocha, indicado para estrela Michelin. Com uma transformação significativa na oferta gastronômica, o Shopping se consolida como referência no centro de São Paulo, com opções como Outback, Pecorino, Abaru e Notiê.



Ano de Entrega	1999
ABL Própria	18 mil m ²
Nº de Lojas	+110
Nº de Vagas	200
Lojas Âncora	priceless™ RENNER smart fit
Lojas Satélites	TOMMY HILFIGER PANDORA PUMA NIKE
Serviços	MCDONALD'S SPOLETO POPEYES MANIA de QUEIJOS KFC BULLGOVER



Taxa de ocupação histórica



Shopping Light	ago/24	ago/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	18.498	18.612	18.510	18.566
Taxa de Ocupação (%) - Média	94,0%	94,0%	93,7%	94,4%
Vendas Totais (R\$ milhões)	31.430	33.943	212.475	237.975
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.808	1.939	12.255	13.572
NOI (R\$ milhões)	1.240	1.431	9.606	10.949
Margem NOI (%)	78%	81%	79%	84%
SSS (%)	14,4%	7,0%	8,7%	7,5%
SSR (%)	9,3%	12,1%	4,0%	4,7%

Shopping Prado Boulevard de Campinas (98% de Participação do Fundo)

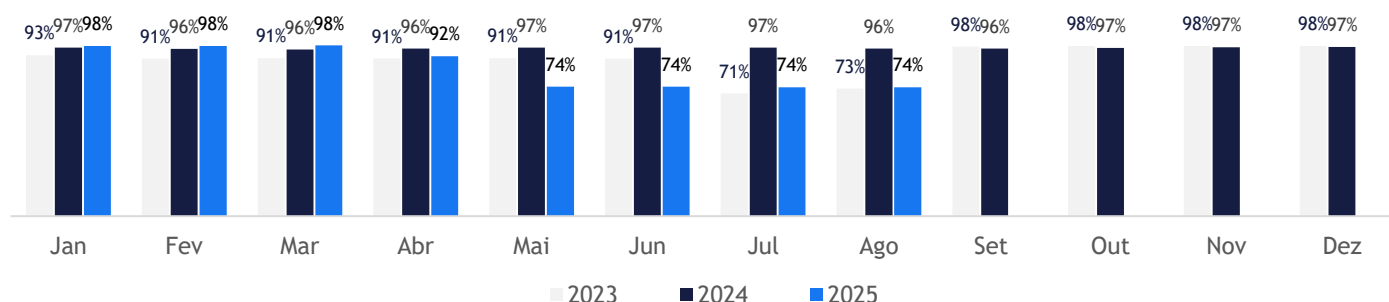
Sobre o Shopping Prado Boulevard, o ativo foi adquirido pela Gazit em 2013 e desde então vem passando por uma série de revitalizações, desde mudança de layout até a implementação da área do boulevard, onde se concentram diversas operações Gastronômicas. Atualmente, o Prado Boulevard oferece estacionamento coberto, área de eventos, praça de alimentação e ótima variedade de mix voltados ao varejo, lazer e entretenimento incluindo cinema, academia, supermercado, instituição de ensino, bares, farmácia entre outros. Com cerca de 9,9 mil m² de ABL (7,0% do total da ABL do Fundo), está localizado próximo à rodovia Anhanguera e a cerca de 4 km do centro de Campinas (SP), atraindo aproximadamente 130 mil visitantes mensalmente.



Ano de Entrega	2005
ABL Própria	9,9 mil m ²
Nº de Lojas	+70
Nº de Vagas	+300
Lojas Âncora	VELOCITY
Lojas Satélites	
Alimentação	



Taxa de ocupação histórica



Shopping Prado	ago/24	ago/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	10.103	10.103	10.103	10.103
Taxa de Ocupação (%) - Média	96,4%	74,1%	96,5%	85,3%
Vendas Totais (R\$ milhões)	31.430	33.943	212.475	237.975
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	921	1.291	7.240	8.686
NOI (R\$ milhões)	325	385	2.789	3.181
Margem NOI (%)	72%	74%	71%	74%
SSS (%)	2,9%	6,5%	3,5%	4,1%
SSR (%)	1,4%	9,0%	2,6%	11,2%



Inaugurações do mês (total 5 inaugurações)



Cantinho do Salgado
(40,36 m²)
Shopping Internacional



Fast Escova
(50,94 m²)
Shopping Light



Lila Kids
(27,72 m²)
Morumbi Town

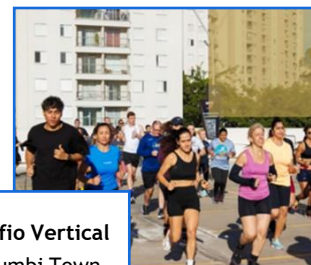
Principais eventos do mês



Corre no Light
Shopping Light



Flashback dia dos pais
Morumbi Town



Desafio Vertical
Morumbi Town



Gazit Asset nas Lives

09/04/2024: Bate-papo com Diogo Arantes do canal FII Fácil ([Fundos Investimentos: LIVE com Alexandre Freitas - GAZIT - GZIT11](#)).

30/04/2024: Live com a gestão GZIT11 do canal Vai Pelos Fundos ([GZIT11: LIVE COM A GESTÃO! 30/04 - 19:30](#))

10/07/2024: Café com FII com gestor do GZIT11 (4 Temporada: Fundos Imobiliários com Alexandre Freitas (GZIT11))

23/07/2024: Go Crazy FIIs ([GZIT11 | Por que as COTAS estão caindo, ESTRATÉGIA, VP e Alavancagem](#))

14/08/2024: GZIT11 - Apresentação de Resultados 2T24 ([Link vídeo](#))

17/09/2024: Alternativas de Funding via Mercado de Capitais no Segmento Imobiliário I #4DCM ([Link vídeo](#))

12/11/2024: GAZIT Malls Entrevista com a Gestora | FII de Shopping- GZIT11 ([Link vídeo](#))

14/11/2024: GZIT11 - Apresentação de resultados 3T24 ([Link vídeo](#))

21/02/2025: GZIT11 - Apresentação de resultados 4T24 ([Link vídeo](#))

21/02/2025: Tijolo por Tijolo #10 Gazit Malls: Resiliência em meio à crise ([Link vídeo](#))

15/05/2025: GZIT11 - Apresentação de resultados 1T25 ([Link vídeo](#))

14/08/2025: GZIT11 - Apresentação de resultados 2T25 ([Link vídeo](#))

Disclaimers



Este relatório foi preparado pela Gazit Brasil Asset Management. Os números contidos nos gráficos de performance referem-se ao passado; performance passada não é indicador de performance futura. As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. A Gazit não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICADAMENTE DIFERENTES. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.