

Relatório Mensal

Março 2026





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:

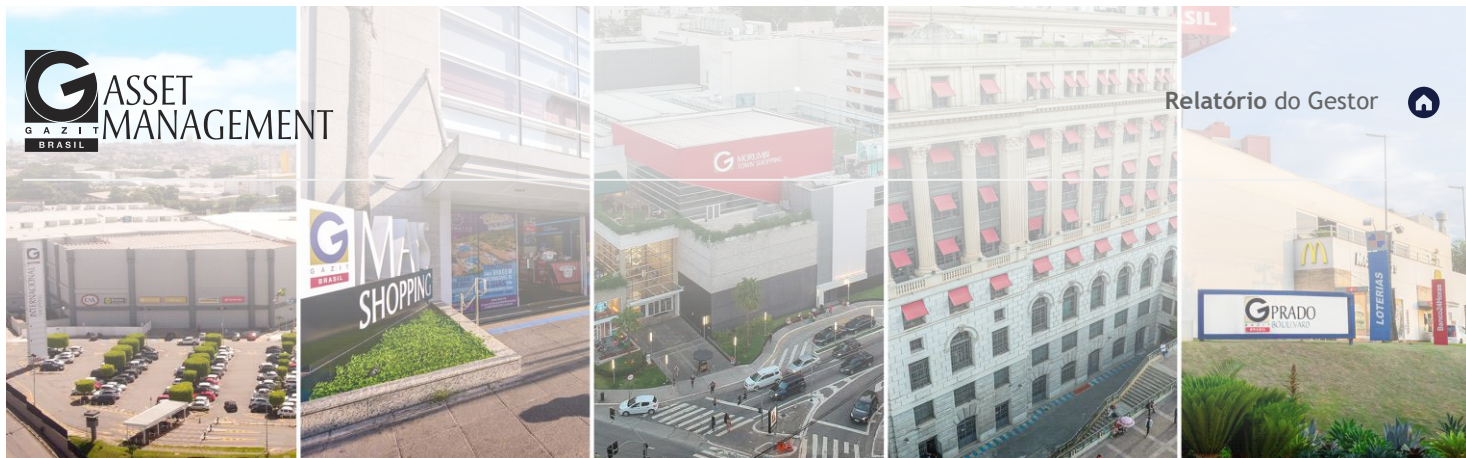
Investidores Qualificados

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)

Março 2026

Valor de mercado ¹
R\$ 1.045.976.553 (R\$47,89/cota)

Distribuição de dividendos
R\$0,42/cota

Valor patrimonial ¹
R\$ 1.985.504.217 (R\$90,91/cota)

Número de cotistas ¹
7.723

Liquidez diária média (mês) ¹
R\$ 882.119

Número de cotas
21.841.231

¹Em 31/01/2026.

Destaques da Carteira

- **Rendimentos:** A distribuição de R\$ 0,42/cota (DY: 0,9% a.m. no valor de mercado).
- **5 ativos** de aprox. 142 mil 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



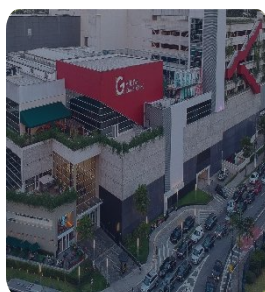
Região Metropolitana de São Paulo

Mais Shopping



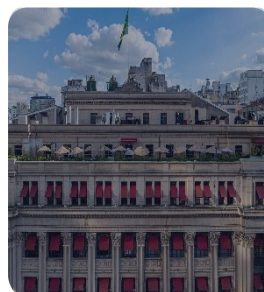
Zona Sul de São Paulo

Morumbi Town



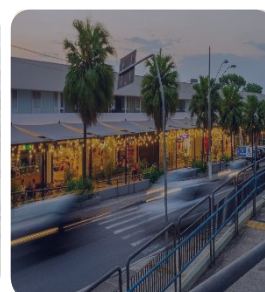
Zona Sul de São Paulo

Shopping Light



Centro de São Paulo

Prado Boulevard



Região Metropolitana de Campinas

Comentário do Gestor

O ano começa com um ambiente mais construtivo para a indústria de fundos imobiliários. Em janeiro, o IFIX avançou 2,17%, enquanto o IBOVESPA registrou alta de 12,97%, ambos atingindo suas máximas históricas. No campo macroeconômico, a perspectiva de início do ciclo de redução da taxa de juros a partir de março tende a beneficiar o segmento de Real Estate, seja pela compressão do custo de capital, seja pela melhora na atratividade relativa dos ativos imobiliários e na dinâmica de precificação das cotas no mercado secundário.

No âmbito societário, conforme fato relevante divulgado em 24 de fevereiro, ao final de janeiro foi concluída a unificação das Classes A e B, passando os rendimentos a serem distribuídos sobre a base total de 21,8 milhões de cotas a partir de fevereiro. A mudança da estrutura permite a expansão da base de cotistas para além de investidores qualificados.

O Fundo gerou um resultado de R\$ 0,57 por cota no mês, totalizando R\$ 12,4 milhões em resultado. A distribuição de dividendo realizada em fevereiro, referente ao resultado de janeiro, foi de R\$ 0,42 por cota, equivalente a R\$ 9,2 milhões. O montante remanescente, de R\$ 0,15 por cota (R\$ 3,2 milhões), foi destinado à constituição de reserva de rendimentos, reforçando a disciplina financeira visando maior estabilidade e previsibilidade nas distribuições de dividendos futuras.

Como guidance, a gestão estima distribuição média mensal entre R\$ 0,38 e R\$ 0,46 por cota no primeiro semestre. Com o objetivo de aumentar a previsibilidade do dividendo e reduzir a volatilidade da cota, o GZIT11 adotará a linearização da distribuição. Ao final do semestre, eventuais ajustes poderão ser realizados para assegurar o cumprimento da obrigatoriedade de distribuição mínima de 95% do resultado apurado em regime de caixa.

O NOI permaneceu em linha com o observado no exercício anterior, totalizando R\$ 13,2 milhões. A partir de 2026, passará a ser implementada a cobrança da taxa de administração dos shoppings pela Gazit. Embora o prospecto do IPO previsse a possibilidade de cobrança já a partir de 2025, a gestão optou por manter a isenção naquele exercício, priorizando o benefício direto aos cotistas. A partir de 2026 a cobrança será implementada, seguindo a curva estabelecida no prospecto do IPO (60% em 2026, 80% em 2027 e 100% a partir de 2028 em diante).

Com o objetivo de fortalecer a estrutura de capital, investir no retrofit e modernização do Shopping Internacional e no projeto de satelitização do Shopping Light, conforme Fato Relevante divulgado em 24 de fevereiro, o Fundo realizou uma emissão de cotas no montante de R\$ 72,0 milhões, por meio da distribuição de 1.456.605 novas cotas. A oferta será integralmente ancorada pelo investidor majoritário, evidenciando a e confiança na tese de investimento e na execução do portfólio. A gestão manterá o mercado tempestivamente informado sobre quaisquer desdobramentos relevantes.

O retrofit e modernização do Shopping Internacional de Guarulhos, possui foco na atualização de áreas-chave, requalificação de espaços atualmente sujeitos a maior nível de desconto e melhoria da atratividade comercial do ativo. A iniciativa visa capturar potencial de recomposição de aluguel e sustentar ganhos estruturais de receita no médio prazo. A satelitização do Shopping Light contempla a revisão e qualificação do mix, com a adição de 12 pontos, sendo 9 satélites, 1 mega store, 1 semi ancora e 1 ancora, fornecendo maior eficiência na ocupação e incremento do NOI por metro quadrado imediatamente a partir da entrega e conclusão do projeto, reforçando o posicionamento do ativo e impulsionando a expansão do NOI consolidado. Adicionalmente, parcela dos recursos será utilizada para fazer frente às amortizações da dívida previstas, contribuindo para o maior equilíbrio da estrutura de capital.

Por último, o Deck Park, projeto aprovado em assembleia em dezembro de 2025, avança de forma consistente, com 29% das obras concluídas e previsão de entrega em agosto de 2026. Trata-se de um investimento estratégico, com potencial de ampliar a capacidade operacional do ativo, impulsionar as receitas de estacionamento e gerar expansão de NOI, reforçando a criação de valor para o ativo.

Nesse contexto, 2026 apresenta fundamentos para ser um ano positivo para o GZIT11, com perspectiva de manutenção de dividend yield atrativo, sustentado pela maturação dos projetos estruturantes e pela evolução operacional do portfólio.

Gestão Gazit Asset

Desempenho de Janeiro¹

A receita do fundo totalizou R\$ 18,7 milhões, frente a R\$ 20,5 milhões no mês anterior. A variação reflete efeitos pontuais de competência e sazonalidade.

O resultado do período foi de R\$ 0,57 por cota, equivalente a R\$ 12,4 milhões. A distribuição realizada em fevereiro, referente ao resultado de janeiro, somou R\$ 0,42 por cota (R\$ 9,2 milhões), o que corresponde a um dividend yield de 0,9% no mês, ou 10,5% anualizado, considerando a cotação de fechamento de janeiro (R\$ 47,89). A retenção de R\$ 0,15 por cota (R\$ 3,2 milhões) para reserva de resultados reforça a estratégia de gestão prudente de caixa, amplia a flexibilidade financeira e contribui para maior estabilidade nas distribuições ao longo do exercício.

Para o primeiro semestre, a gestão projeta distribuição entre R\$ 0,38 e R\$ 0,46 por cota. Com o objetivo de conferir maior previsibilidade ao fluxo de rendimentos e reduzir oscilações na cota, será adotada a linearização da distribuição em R\$ 0,42 por cota no período. Ao término do semestre, eventuais ajustes serão promovidos para assegurar o cumprimento da distribuição mínima obrigatória de 95% do resultado apurado em regime de caixa.

	Janeiro-25	Janeiro-26
Receitas	20.494.813	18.693.662
Receita Imobiliária ²	17.357.012	15.235.208
Receita de Dividendos ¹	2.664.658	2.577.457
Receita Financeira	473.143	880.997
Despesas	(5.472.904)	(6.294.168)
Despesa Operacional dos Imóveis ²	(1.640.502)	(1.383.535)
Despesa Financeira	(3.602.142)	(3.984.614)
Despesa Administrativa do Fundo ³	(230.261)	(926.018)
Resultado do Período	15.021.908	12.399.494
Rendimento Distribuído ⁵	8.347.718	9.173.317
Distribuição/cota	0,78	0,42
Reserva de Rendimentos	6.674.190	3.226.177

Rendimentos | Distribuição 2026 (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.

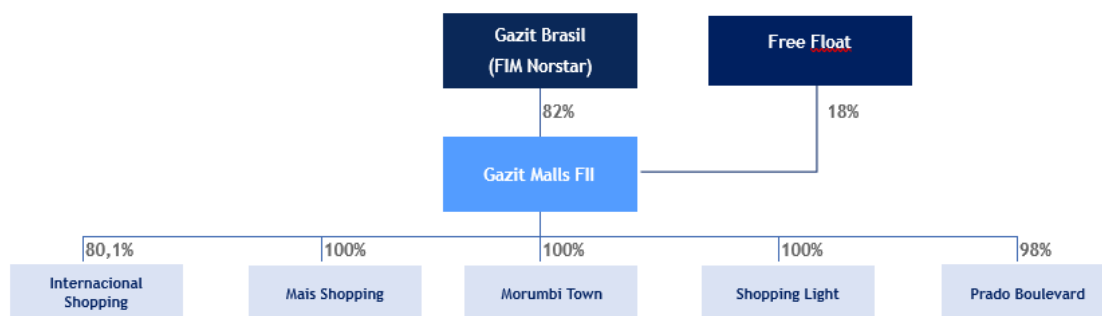
³ Receita do Fil Mais Shopping para o Fil Gazit Malls, no qual o GZIT11 detém 100% de participação.

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

⁵ Até jan/26, a distribuição de rendimentos era realizada exclusivamente para as 10.702.203 cotas Classe A. A partir de fev/26, com a unificação das classes, os rendimentos passaram a ser distribuídos considerando o total de 21.841.231 cotas.

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	75.640 m ²	80,1%	60.588 m ²	100.928	99,1%
Mais Shopping	São Paulo - SP	23.081 m ²	100,0%	23.081 m ²	23.728	96,2%
Morumbi Town	São Paulo - SP	30.432 m ²	100,0%	30.432 m ²	36.630	95,3%
Shopping Light	São Paulo - SP	18.585 m ²	100,0%	18.585 m ²	30.176	96,9%
Prado Boulevard	Campinas - SP	10.103 m ²	100,0%	9.895 m ²	8.902	76,1%
Total		157.841 m²		142.581 m²	200.364	95,9%

¹ Dados de dezembro 2025.

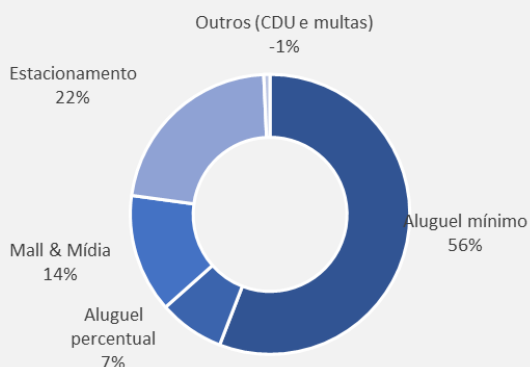
Indicadores operacionais

Em janeiro de 2026, os indicadores operacionais consolidados dos ativos sob gestão apresentaram desempenho consistente, evidenciando a solidez do portfólio e a qualidade da execução comercial.

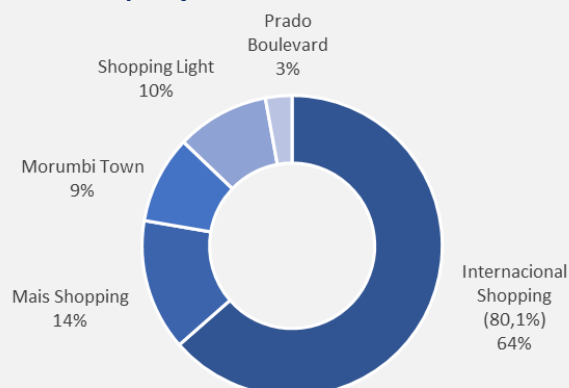
As vendas totalizaram R\$ 200,4 milhões no mês, representando crescimento de 7% em relação a janeiro de 2025, desempenho superior à inflação do período e indicativo de ganho real de receita pelos lojistas.

A taxa de ocupação encerrou o mês em 95,9%, patamar elevado e compatível com ativos dominantes, refletindo demanda sustentada por espaços e adequada gestão do mix. O SSS (Same Store Sales) registrou avanço de 6,7%, comparado a 0,0% no mesmo período do ano anterior, demonstrando aceleração relevante na base de lojas comparáveis. Já o SSR (Same Store Rent) apresentou crescimento de 5,8%, em linha com o patamar observado em janeiro de 2024 (6,0%), reforçando a capacidade de repasse e a manutenção do nível de aluguel em bases reais.

Composição da Receita % - Acumulado



Composição do NOI % - Acumulado





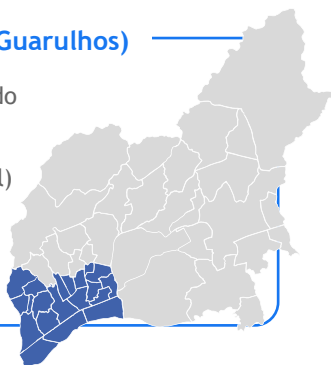
Gazit Malls	jan/25	jan/26
ABL Própria (m²)	157.300	157.841
Taxa de Ocupação (%) - Média	142.095	142.581
Vendas Totais (R\$ milhões)	96,7%	95,9%
Vendas Totais/m² (R\$/m²)	187,3	200,4
NOI (R\$ milhões)	1.232	1.325
NOI (R\$/m²)	13,1	13,2
Margem NOI (%)	92,5	92,6
Desconto/Faturamento (%)	86%	87%
Inadimplência líquida (%)	3,8%	1,6%
SSS (%)	2,6%	4,5%
SSR (%)	0,0%	6,7%

Localização Gazit Malls (GZIT11)

Estado de São Paulo

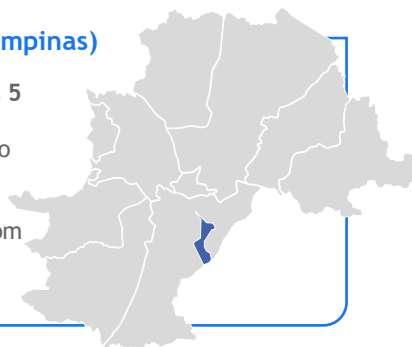
Internacional Shopping (Guarulhos)

- > 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)

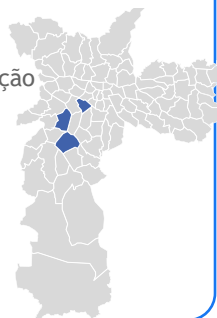
- > Centro histórico da Capital paulista
- > O coração da cidade: Próximo as principais linhas de metrô e de terminal de ônibus
- > O Shopping fica em uma das esquinas mais movimentadas da cidade

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)

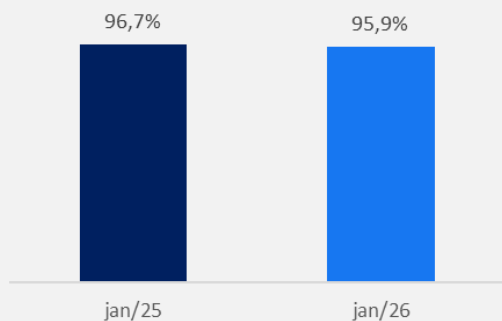
Mais Shopping (Santo Amaro)

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

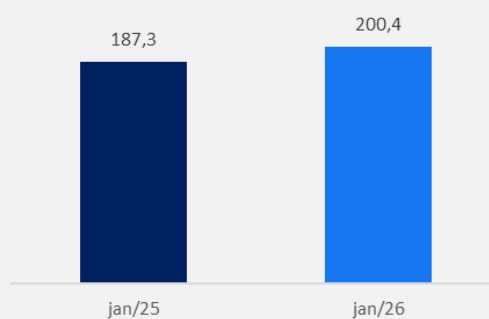


Indicadores Janeiro 2026 (vs Janeiro 2025)

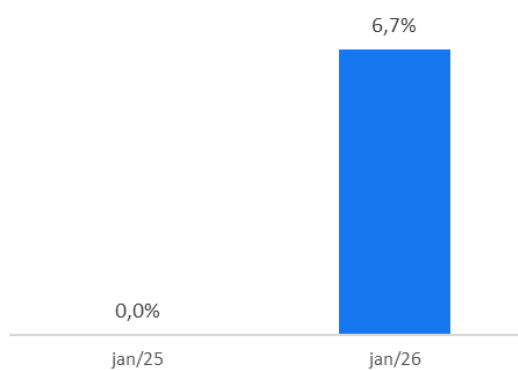
Taxa de ocupação %



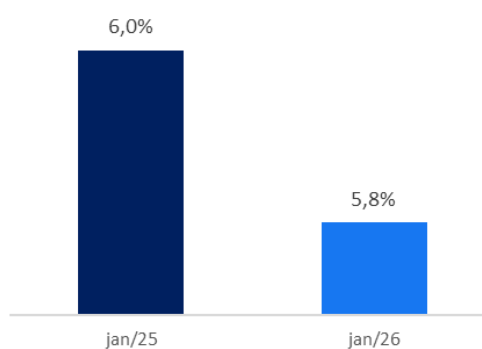
Vendas totais (R\$ milhões)



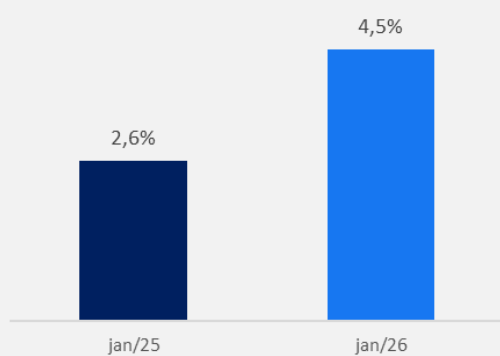
SSS %



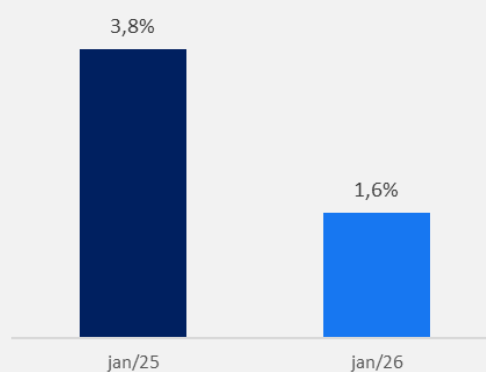
SSR %



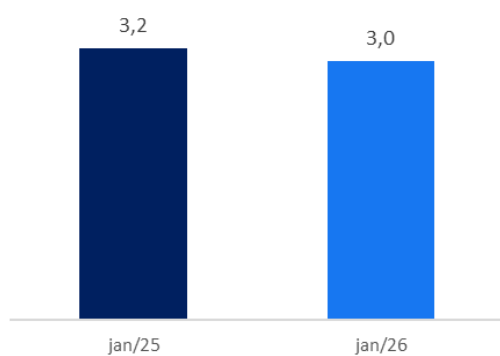
Inadimplência Líquida %



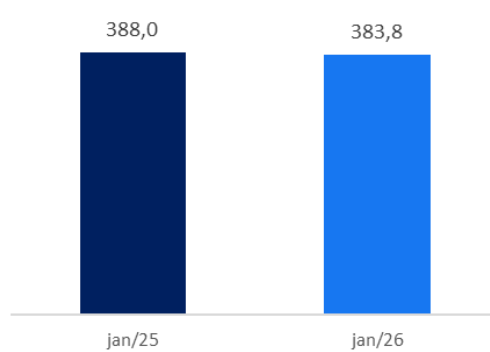
Desconto/Faturamento %



Fluzo de pessoas (R\$ milhões)



Fluxo de Veículos (R\$ mil)



Liquidez

O Fundo encerrou o mês com **7.723 cotistas**. O valor de mercado atingiu **R\$ 1.045.976.553**. Nesse período, o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 882K/dia** para 18% de free float.

Informações da B3 (R\$ mil)	Jan/26	2026 Acumulado	Últimos 12 meses ¹
Volume Total	18.524	18.524	156.583
Volume Diário Médio	882,1	882,1	628,8
Qtde de cotas negociadas	386,4	386,4	3.416
% de Cotas Negociadas (Giro) ² - média	10,0%	10,0%	7,4%
Quantidade de cotas			21.841.231
Valor de mercado			1.045.976.553

(1): Do dia 01/02/2025 até o dia 31/01/2026.

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

Endividamento (CRI)

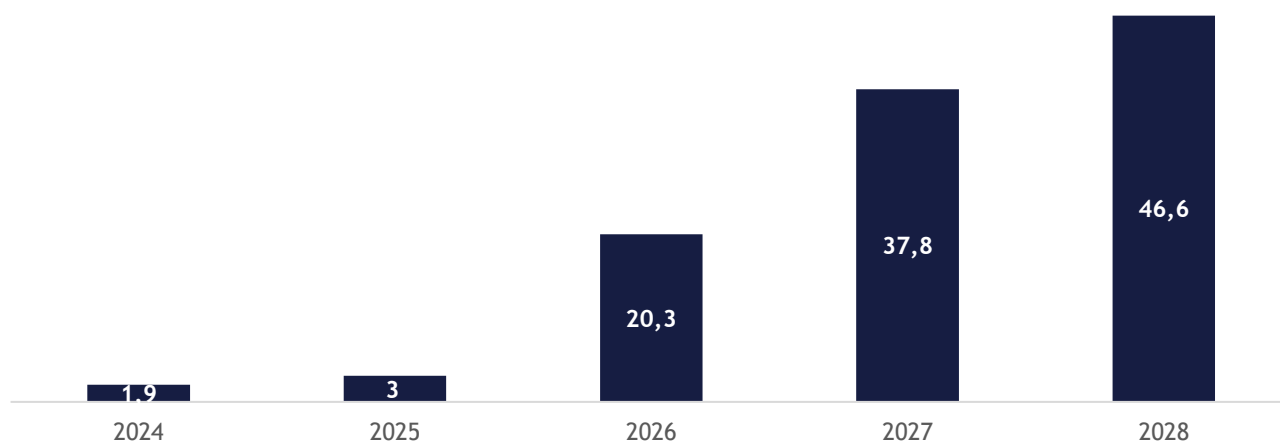
O Fundo emitiu uma dívida de R\$650 milhões em 14 de maio de 2021 a uma taxa de IPCA + 5,8926% com 16 anos de prazo sendo os 2 primeiros anos com carência (2021 e 2022).

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 dezembro de 2025, o saldo da dívida bruta foi de R\$ 813,8 milhões. O Fundo Gazit Malls, juntamente com o Fundo Mais Shopping, possui um saldo de caixa de R\$ 58,0 milhões.

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de Início	Prazo (anos)
CRI Gazit Malls	21E0407810	813,8	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)

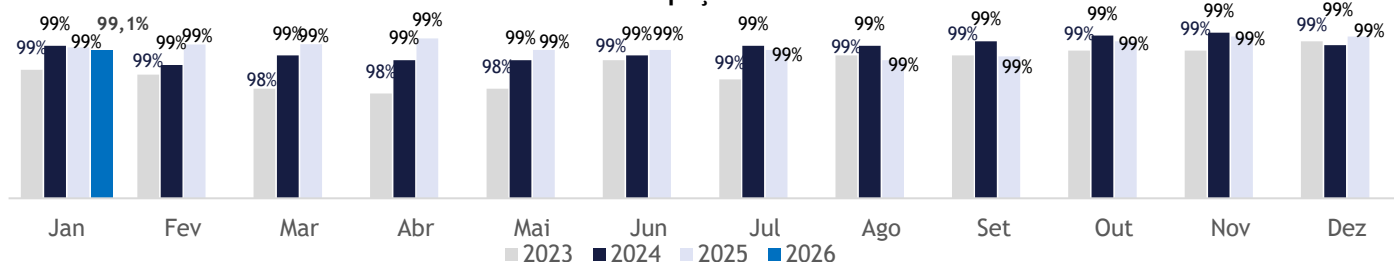
Adquirido pela Gazit em abril de 2018, o Internacional Shopping foi inaugurado em 1998 no km 225 da Rodovia Presidente Dutra em Guarulhos (SP), 2ª maior cidade de SP, região que se consolidou como um dos principais polos logísticos e residenciais do estado, graças à sua proximidade a diversas rodovias (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	2.095
Lojas Âncora	
Lojas Satélites	
Serviços	



Taxa de ocupação histórica



Internacional Shopping	jan/25	jan/26	2025 acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	75.359	75.640	75.359	75.640
Taxa de Ocupação (%) - Média	99,2%	99,1%	99,2%	99,1%
Vendas Totais (R\$ mil) - 100%	94.540	100.928	94.540	100.928
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.265	1.346	1.265	1.346
NOI (R\$ mil)	7,7	8,1	7,7	8,1
Margem NOI (%)	87%	89%	87%	89%
SSS (%)	-4,8%	6,4%	-4,8%	6,4%
SSR (%)	4,5%	4,8%	4,5%	4,8%

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

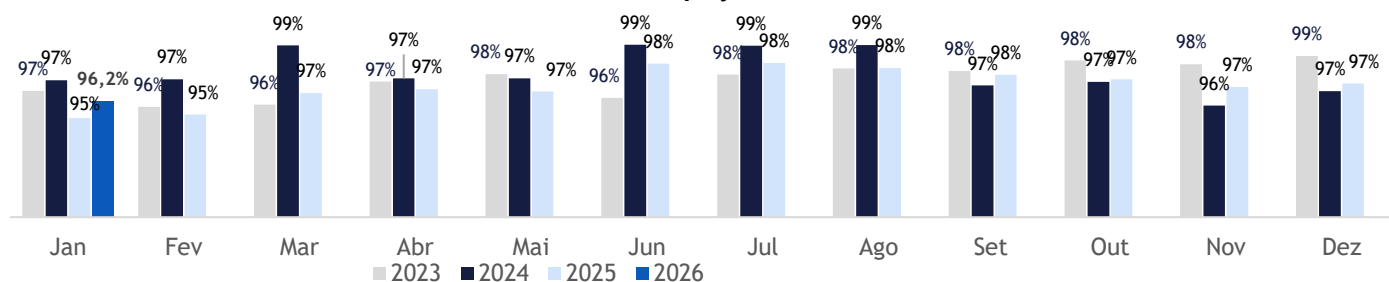
O Mais Shopping foi adquirido pela Gazit em 2015. Desde então, o imóvel passou por diversas reformas e expansões, que elevaram sua área em mais de 60% desde sua inauguração. O Mais Shopping localiza-se no maior polo comercial da cidade de São Paulo, com um fluxo de 1,2 milhões de pessoas por mês na região 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	jan/25	jan/26	2025 acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	22.914	23.081	22.914	23.081
Taxa de Ocupação (%) - Média	95,3%	96,2%	95,3%	96,2%
Vendas Totais (R\$ milhões)	22.401	23.728	22.401	23.728
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.026	1.069	1.026	1.069
NOI (R\$ milhões)	2,0	1,7	2,0	1,7
Margem NOI (%)	88%	82%	88%	82%
SSS (%)	8,4%	5,4%	8,4%	5,4%
SSR (%)	11,0%	0,6%	11,0%	0,6%

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

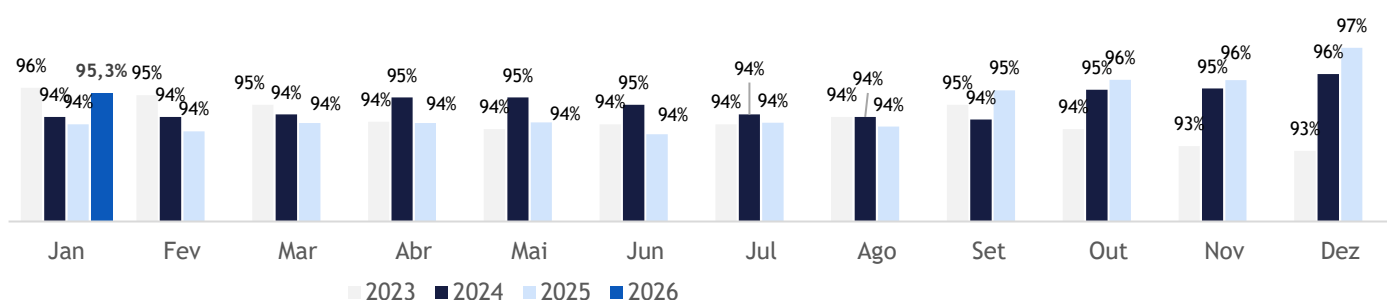
Situado na Avenida Giovanni Gronchi, o Morumbi Town foi inaugurado em 2016, sendo o segundo ativo mais relevante em termos de ABL do Fundo (21,4% do total) e com geração de NOI de 9% do total. O empreendimento foi adquirido pelo Fundo em Julho de 2021. Em termos de infraestrutura, o Morumbi Town se destaca 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	jan/25	jan/26	2025 acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	30.432	30.432	30.432	30.432
Taxa de Ocupação (%) - Média	94,0%	95,3%	94,0%	95,3%
Vendas Totais (R\$ milhões)	36.496	36.630	36.496	36.630
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.276	1.263	1.276	1.263
NOI (R\$ milhões)	1.868	1.464	1.868	1.464
Margem NOI (%)	83%	77%	83%	77%
SSS (%)	2,2%	3,1%	2,2%	3,1%
SSR (%)	9,0%	10,0%	9,0%	10,0%

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

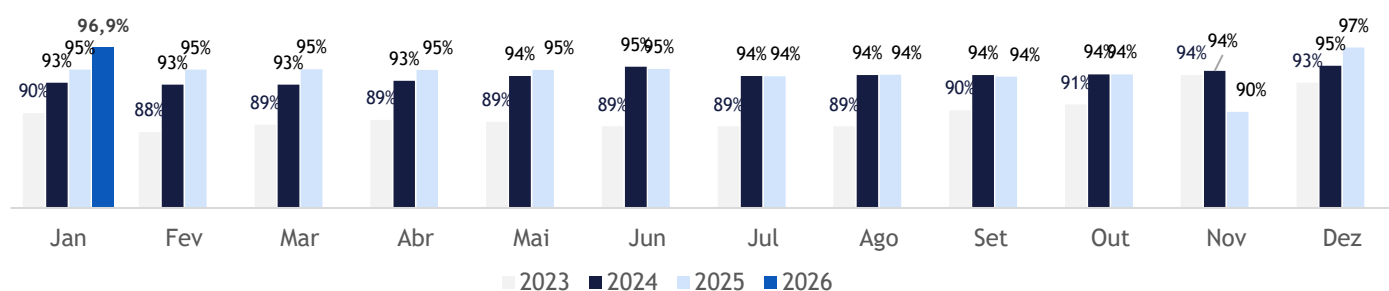
Adquirido em Julho de 2015, o Shopping está localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo com o Viaduto do Chá, no coração de São Paulo. Tombado como patrimônio histórico desde 1984, o imóvel virou Shopping nos anos 2000 e possui uma ocupação média superior a 94% e mais de 110 lojas e quiosques, incluindo 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	
Lojas Satélites	
Serviços	



Taxa de ocupação histórica



Shopping Light	jan/25	jan/26	2025 acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	18.492	18.585	18.492	18.585
Taxa de Ocupação (%) - Média	94,6%	96,9%	94,6%	96,9%
Vendas Totais (R\$ milhões)	25.415	30.176	25.415	30.176
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.453	1.675	1.453	1.675
NOI (R\$ milhões)	1.191	1.574	1.191	1.574
Margem NOI (%)	85%	93%	85%	93%
SSS (%)	6,2%	14,9%	6,2%	14,9%
SSR (%)	5,0%	12,5%	5,0%	12,5%

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

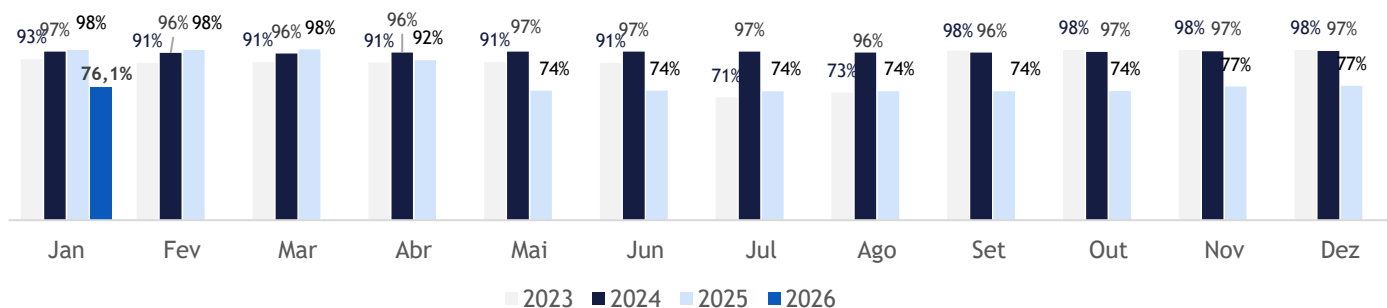
Sobre o Shopping Prado Boulevard, o ativo foi adquirido pela Gazit em 2013 e desde então vem passando por uma série de revitalizações, desde mudança de layout até a implementação da área do boulevard, onde se concentram diversas operações Gastronômicas. Atualmente, o Prado Boulevard oferece estacionamento 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	



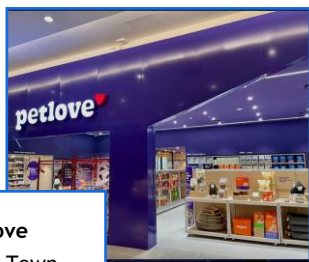
Taxa de ocupação histórica



Shopping Prado	jan/25	jan/26	2025 acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	10.103	10.103	10.103	10.103
Taxa de Ocupação (%) - Média	97,8%	76,1%	97,8%	76,1%
Vendas Totais (R\$ milhões)	25.415	30.176	25.415	30.176
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	873	1.182	873	1.182
NOI (R\$ milhões)	404	357	404	357
Margem NOI (%)	79%	75%	79%	75%
SSS (%)	1,1%	4,0%	1,1%	4,0%
SSR (%)	10,9%	11,1%	10,9%	11,1%



Inaugurações do mês (total 10 inaugurações)



PetLove
Morumbi Town



Tommy Hilfiger
Shopping Light



LeoCosméticos
Mais Shopping



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 FII's ([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](#))
- 14/11/2025: GZIT11 - Apresentação de resultados 3T25 ([Link vídeo](#))
- 24/02/2026: GZIT11 - Apresentação de resultados 4T25 ([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.