

Relatório Mensal

Fevereiro 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:

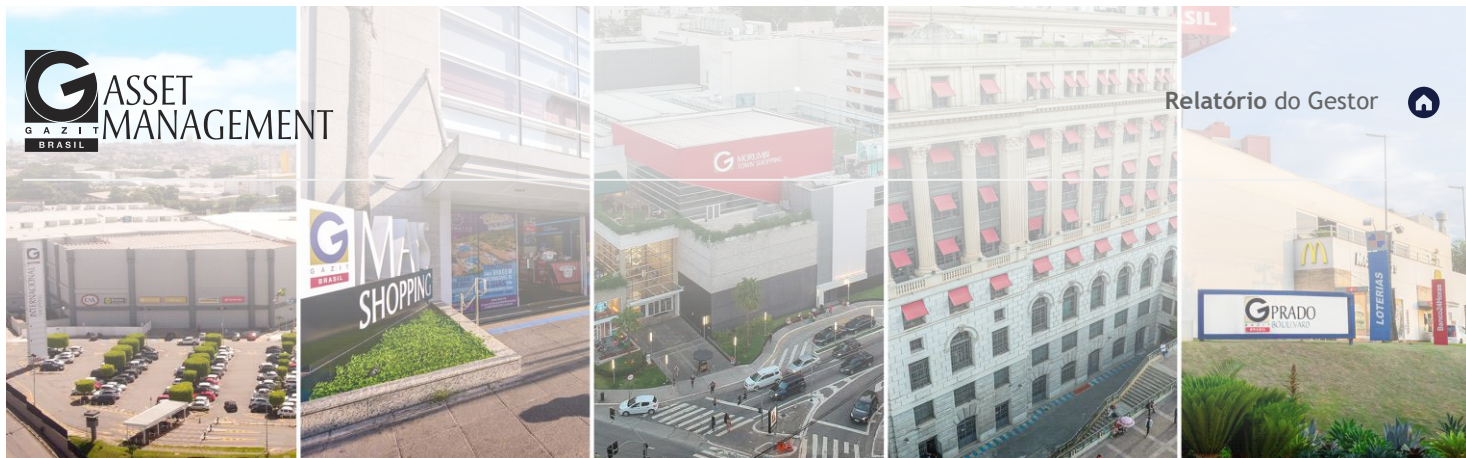
Investidores Qualificados

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)

Fevereiro 2026

Valor de mercado ¹
R\$ 1.014.962.005 (R\$46,47/cota)

Distribuição de dividendos
R\$0,78/cota

Valor patrimonial ¹
R\$ 1.989.224.015 (R\$91,08/cota)

Número de cotistas ¹
7.296

Liquidez diária média (mês) ¹
R\$ 587.643

Número de cotas
21.841.231

¹Em 31/12/2025.

Destaques da Carteira

- **Rendimentos:** A distribuição de R\$ 0,78/cota (DY: 1,7% a.m. no valor de mercado).
- **5 ativos** de aprox. 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



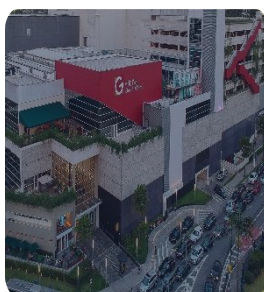
Região Metropolitana de São Paulo

Mais Shopping



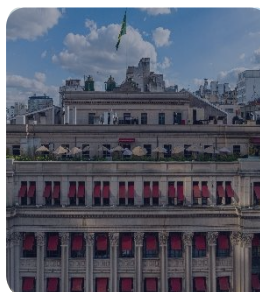
Zona Sul de São Paulo

Morumbi Town



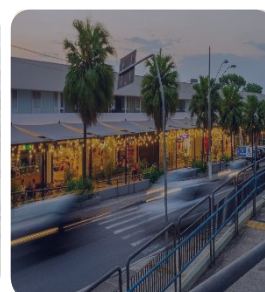
Zona Sul de São Paulo

Shopping Light



Centro de São Paulo

Prado Boulevard



Região Metropolitana de Campinas

Comentário do Gestor

O ano de 2025 foi marcado por desempenho expressivo dos fundos imobiliários, com destaque para o segmento de shopping centers. O IFIX B3 registrou valorização de 21,15% no período, enquanto o Ibovespa acumulou alta de 33,95%, o melhor resultado anual desde 2016, refletindo a melhora do ambiente de risco e o aumento do apetite dos investidores por ativos domésticos.

No cenário macroeconômico nacional, o Comitê de Política Monetária manteve a taxa Selic em 15,00% ao ano na última reunião de 2025, decisão amplamente esperada pelo mercado. A política monetária restritiva continuou a produzir efeitos relevantes, com o IPCA encerrando o ano em 4,26%, recuo de 0,57 p.p. em relação a 2024. A atividade econômica apresentou desaceleração ao longo do ano, com o crescimento do PIB reduzindo de 3,4% em 2024 para aproximadamente 2,2% em 2025, ainda que os indicadores de emprego e atividade permaneçam resilientes. Nesse contexto, o mercado passou a precificar o início de um ciclo de cortes na taxa de juros a partir do primeiro trimestre de 2026. Ao longo de 2026, a expectativa é de que o Banco Central acelere o ritmo de flexibilização. A perspectiva é que o ano seja marcado por um ambiente de volatilidade para os ativos de risco, especialmente em função do cenário eleitoral e a percepção da sustentabilidade fiscal.

Do ponto de vista operacional, dezembro apresentou desempenho sólido para os ativos da Gazit. O NOI do mês de dezembro totalizou R\$ 19,3 milhões, em linha com o mesmo período do ano anterior, enquanto no acumulado de 2025 alcançou R\$ 165,0 milhões, crescimento de 3% em relação ao exercício anterior. A receita total de dezembro atingiu R\$ 18,7 milhões, representando crescimento de 28% na comparação anual. No acumulado do exercício, a receita somou R\$ 193,8 milhões, alta de 12% em relação a 2024, refletindo a evolução consistente do desempenho operacional do portfólio.

O resultado do mês alcançou R\$ 13,1 milhões, avanço de 46% frente a dezembro de 2024. No acumulado de 2025, o lucro caixa totalizou R\$ 116,7 milhões, crescimento de 27% em relação ao ano anterior, resultado do aumento das receitas aliado aos ganhos de eficiência operacional. Em linha com a política de distribuição do fundo, os rendimentos de dezembro foram mantidos em R\$ 0,78 por cota da Classe A, totalizando R\$ 8,3 milhões no mês, representando um DY de 20,1%. Ao longo de 2025, os rendimentos pagos à Classe A somaram R\$ 100,2 milhões, equivalentes a R\$ 9,36 por cota. No exercício, a geração de caixa superou em R\$ 16,5 milhões o montante distribuído à Classe A. Desse total, R\$ 9,9 milhões foram distribuídos à Classe B ao final do primeiro semestre e R\$ 2,9 milhões no segundo semestre, totalizando R\$ 12,8 milhões de distribuição adicional. O saldo remanescente, de R\$ 3,7 milhões, foi destinado à reserva de rendimentos, sendo utilizado para suportar investimentos em CAPEX e amortizações.

Conforme previsto no regulamento do fundo, ao final de janeiro foi concluída a unificação das cotas das Classes A e B. A partir de fevereiro, os rendimentos passam a ser distribuídos com base no total de cotas emitidas. No relatório gerencial de março, avaliamos a divulgação de um guidance relacionado aos dividendos do primeiro semestre.

Como evento subsequente, destaca-se o início das obras do projeto Deck Park no Shopping Internacional Guarulhos, conforme aprovado na assembleia realizada em dezembro de 2025. O projeto passa a representar um relevante vetor de crescimento de resultados para o shopping, ao promover uma ampliação significativa do número de vagas de estacionamento, endereçando um importante gargalo operacional que historicamente limitou o desempenho do ativo. O investimento contribui diretamente para a melhoria da experiência dos consumidores, para o incremento da receita de estacionamento e, conseqüentemente, para a expansão do potencial de geração de resultados do shopping. Ademais, o projeto constitui o pontapé inicial de um Masterplan de longo prazo, voltado ao aproveitamento de mais de 300 mil m² de potencial construtivo, com o objetivo de desenvolver e destravar valor adicional para o ativo.

A gestão segue atenta a novas oportunidades de otimização operacional com potencial de captura de valor para os cotistas. Em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis do fundo foram avaliados a valor justo pela Cushman & Wakefield. O laudo de avaliação indicou valor 1% superior ao valor contábil dos ativos, o que representa uma variação positiva no valor patrimonial da cota em relação à posição de 31/12/2024, reforçando a robustez e a solidez do portfólio do fundo.

Gestão Gazit Asset

Desempenho de Dezembro¹

Em dezembro de 2025, o fundo registrou receita total de R\$ 18,7 milhões, representando crescimento de 28% em relação ao mesmo mês do ano anterior. O resultado do período foi impactado por efeitos pontuais de competência, com destaque para (i) R\$ 2,1 milhões referentes aos dividendos do FII Mais Shopping ao FII Gazit Malls, originalmente previstos para novembro e reconhecidos apenas em dezembro, e (ii) o descasamento no recebimento das receitas de estacionamento, no montante de R\$ 822 mil. No acumulado de 2025, a receita totalizou R\$ 193,8 milhões, crescimento de 12% em relação ao mesmo período de 2024, refletindo a expansão da base de receitas e a evolução consistente do desempenho operacional dos ativos.

Após a dedução das despesas operacionais, financeiras e administrativas, o lucro caixa do mês alcançou R\$ 13,1 milhões, avanço de 46% em comparação a dezembro de 2024. No acumulado do exercício, o lucro caixa somou R\$ 116,7 milhões, crescimento de 27% em relação ao ano anterior, impulsionado pelo aumento das receitas e pelos ganhos de eficiência operacional.

Em linha com a política do fundo, a distribuição de rendimentos em dezembro foi mantida em R\$ 0,78 por cota da Classe A, totalizando R\$ 8,3 milhões distribuídos no mês. Ao longo de 2025, os rendimentos pagos à Classe A somaram R\$ 100,2 milhões, equivalentes a R\$ 9,36 por cota.

No exercício, o fundo gerou R\$ 16,5 milhões acima do montante distribuído à Classe A. Desse total, R\$ 9,9 milhões foram distribuídos à Classe B ao final do primeiro semestre e R\$ 2,9 milhões ao final do segundo semestre, totalizando R\$ 12,8 milhões de distribuição adicional. O valor remanescente, de R\$ 3,7 milhões, foi direcionado à reserva de rendimentos, sendo utilizado para suportar investimentos em CAPEX e amortizações.

A geração excedente de caixa reforça a solidez financeira do fundo e estabelece uma base consistente para a ampliação e sustentação dos dividendos ao longo do próximo exercício.

	Dezembro-24	Dezembro-25	2024	2025
Receitas	14.590.991	18.680.969	173.678.070	193.852.915
Receita Imobiliária ²	13.346.527	15.189.810	152.264.016	165.463.672
Receita de Dividendos ¹	866.128	3.546.194	15.788.751	22.745.319
Receita Financeira	378.337	(55.036)	5.625.304	5.643.924
Despesas	(5.597.716)	(5.579.064)	(81.740.655)	(77.139.165)
Despesa Operacional dos Imóveis ²	(2.037.282)	(1.185.994)	(22.112.602)	(20.339.260)
Despesa Financeira	(3.406.373)	(3.603.379)	(43.926.505)	(46.443.336)
Despesa Administrativa do Fundo ³	(154.061)	(789.691)	(15.701.548)	(10.356.569)
Resultado do Período	8.993.275	13.101.904	91.937.415	116.713.750
Rendimento Distribuído	8.347.718	8.347.718	100.172.620	100.172.620
Distribuição/Cota A	0,78	0,78	9,36	9,36
Reserva de Rendimentos	645.557	4.754.186	(8.235.205)	16.541.130

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.

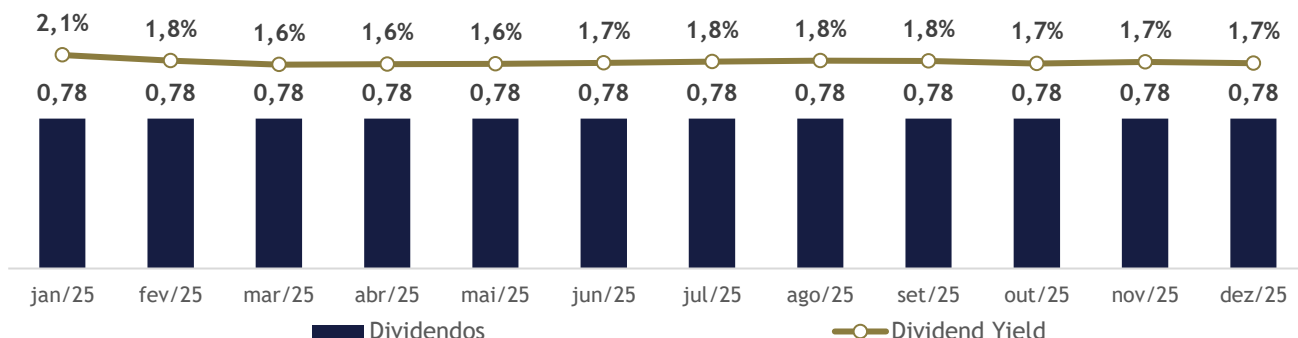
² A receita e despesa operacional equivalem aos 4 ativos do Fundo, pois o Mais Shopping gera retorno por meio de dividendos. A soma dessas duas linhas equivale ao resultado caixa desses 4 ativos (Internacional Shopping, Morumbi Town, Shopping Light e Prado Boulevard). As receitas operacionais incluem 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 FII Mais Shopping para o FII 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.

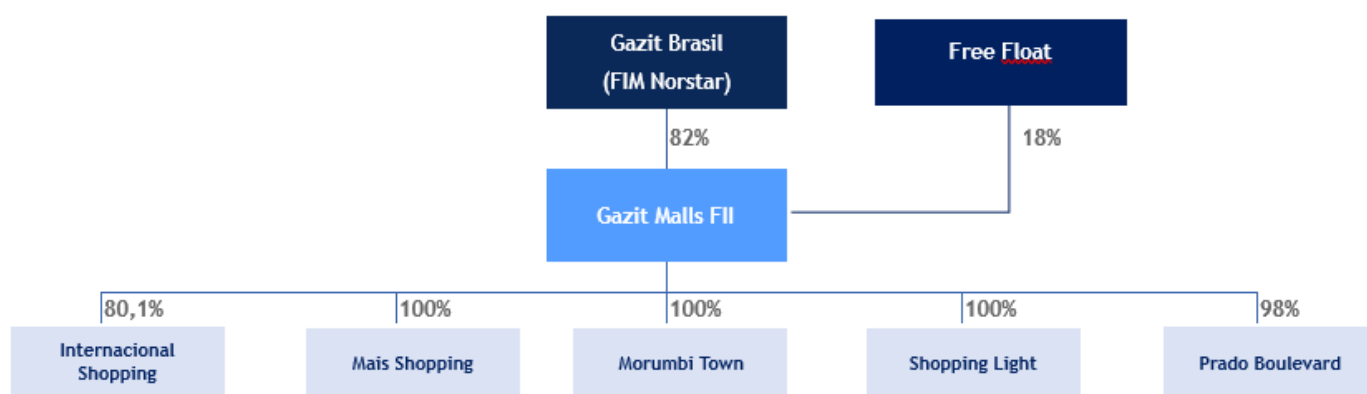


Rendimentos | Distribuição 2025 (R\$ por cota) ⁵



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 (m²)	Participação do Fundo	ABL Própria ¹ (m²)	Vendas totais ¹ (milhões)	Taxa de ocupação ¹
Internacional Shopping	Guarulhos - SP	75.641 m²	80,1%	60.589 m²	183.398	99,4%
Mais Shopping	São Paulo - SP	23.081 m²	100,0%	23.081 m²	41.423	97,1%
Morumbi Town	São Paulo - SP	30.432 m²	100,0%	30.432 m²	48.832	97,1%
Shopping Light	São Paulo - SP	18.585 m²	100,0%	18.585 m²	54.030	96,9%
Prado Boulevard	Campinas - SP	10.103 m²	100,0%	9.895 m²	12.708	77,3%
Total		157.843 m²		142.582 m²	340.391	95,6%

¹ Dados de dezembro 2025.

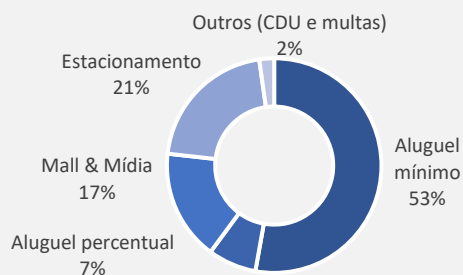
Indicadores operacionais

Em dezembro de 2025, os indicadores operacionais consolidados dos ativos sob gestão mantiveram trajetória positiva. As vendas do mês totalizaram R\$ 340,4 milhões, crescimento de 3,5% em relação a dezembro de 2024. No acumulado do ano, as vendas alcançaram R\$ 2,618 bilhões, representando avanço de 4,4%.

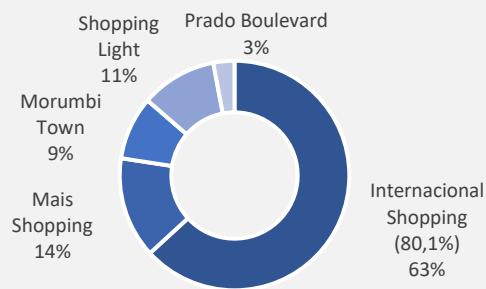
A taxa de ocupação encerrou dezembro em 95,6%, refletindo a resiliência do portfólio e a qualidade dos ativos. A inadimplência apresentou resultado negativo no mês, em -4,1%, e permaneceu controlada no acumulado do ano, encerrando o período em 0,5%.



Composição da Receita % - Acumulado



Composição do NOI % - Acumulado



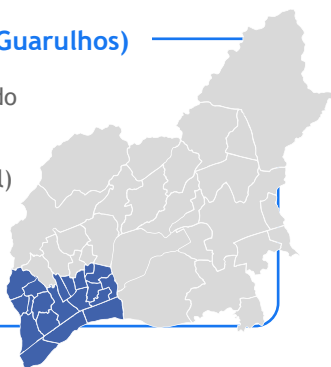
Gazit Malls	dez/24	dez/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m²)	157.167	157.843	157.167	157.843
ABL Própria (m²)	141.992	142.582	141.992	142.582
Taxa de Ocupação (%) - Média	97,4%	95,6%	97,1%	95,9%
Vendas Totais (R\$ milhões)	328,8	340,4	2.507,9	2.618,1
Vendas Totais/m² (R\$/m²)	2.150	2.259	16.431	17.289
NOI (R\$ milhões)	19,2	19,3	159,8	165,0
NOI (R\$/m²)	135,0	135,7	1125,2	1157,1
Margem NOI (%)	94%	92%	85%	85%
Desconto/Faturamento (%)	1,8%	1,2%	1,8%	2,0%
Inadimplência líquida (%)	-5,8%	-4,1%	0,1%	0,5%
SSS (%)	2,8%	2,9%	4,4%	2,4%
SSR (%)	14,3%	-4,3%	3,9%	3,4%

Localização Gazit Malls (GZIT11)

Estado de São Paulo

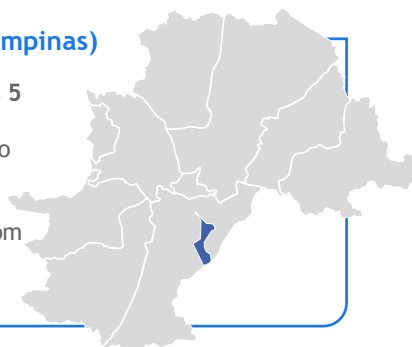
Internacional Shopping (Guarulhos)

- > 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)

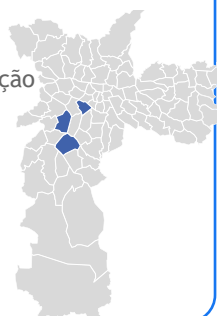
- > Centro histórico da Capital paulista
- > O coração da cidade: Próximo as principais linhas de metrô e de terminal de ônibus
- > O Shopping fica em uma das esquinas mais movimentadas da cidade

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)

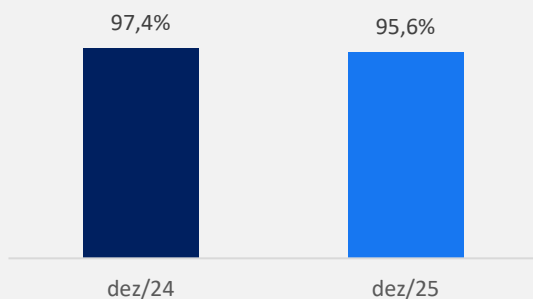
- > Região de Santo Amaro com população de +2,2 milhões
- > +200 escolas, 4 universidades, 8 faculdades



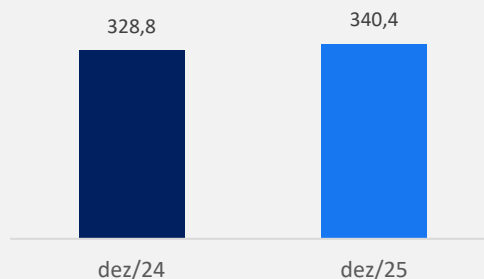


Indicadores Dezembro 2025 (vs Dezembro 2024)

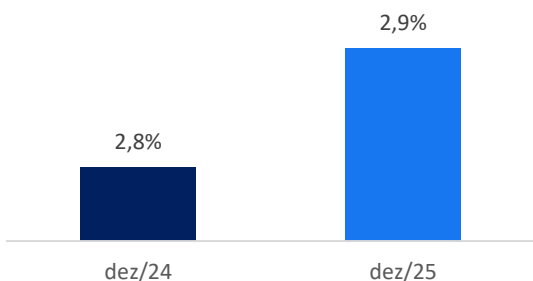
Taxa de ocupação %



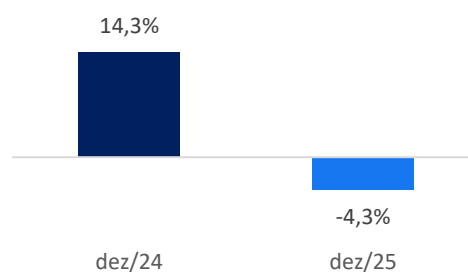
Vendas totais (R\$ milhões)



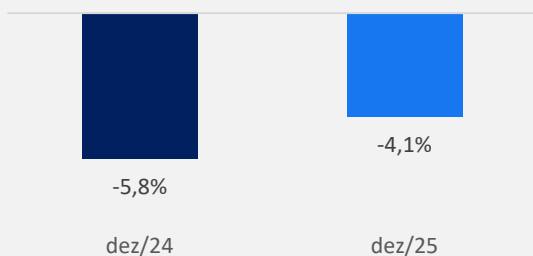
SSS %



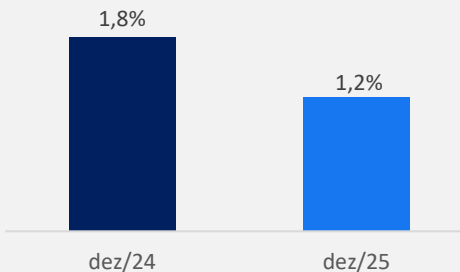
SSR %



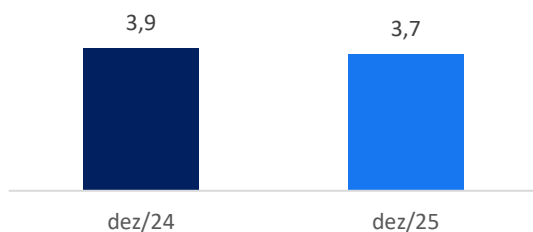
Inadimplência Líquida %



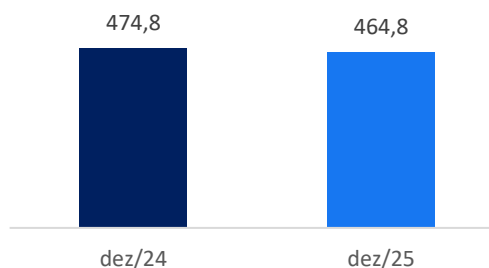
Desconto/Faturamento %



Fluxo de pessoas (R\$ milhões)



Fluxo de Veículos (R\$ mil)





Liquidez

O Fundo encerrou o mês com **7.296 cotistas**. O valor de mercado atingiu **R\$ 1.014.962.005**. Nesse período, o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 448K/dia** para 18% de free float.

Informações da B3 (R\$ mil)	Dez/25	2025 Acumulado	Últimos 12 meses ¹
Volume Total	8.954	146.911	138.058
Volume Diário Médio	447,7	587,643	605,5
Qtde de cotas negociadas	195,3	3.241,3	3.030
% de Cotas Negociadas (Giro) ² - média	5,1%	7,0%	5,6%
Quantidade de cotas			21.841.231
Valor de mercado			1.014.962.005

(1): Do dia 01/12/2024 até o dia 31/12/2025.

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

Endividamento (CRI)

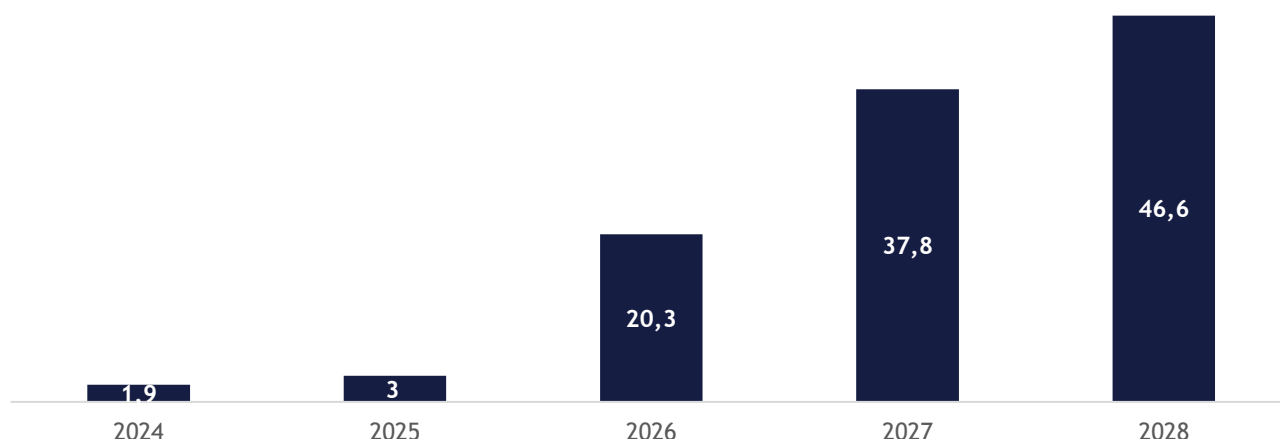
O Fundo emitiu uma dívida de R\$650 milhões em 14 de maio de 2021 a uma taxa de IPCA + 5,8926% com 16 anos de prazo sendo os 2 primeiros anos com carência (2021 e 2022).

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\$ 811,7 milhões. O Fundo Gazit Malls, juntamente com o FundoMais Shopping, possui um saldo de caixa de R\$ 59,6 milhões.

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de Início	Prazo (anos)
CRI Gazit Malls	21E0407810	811,7	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)

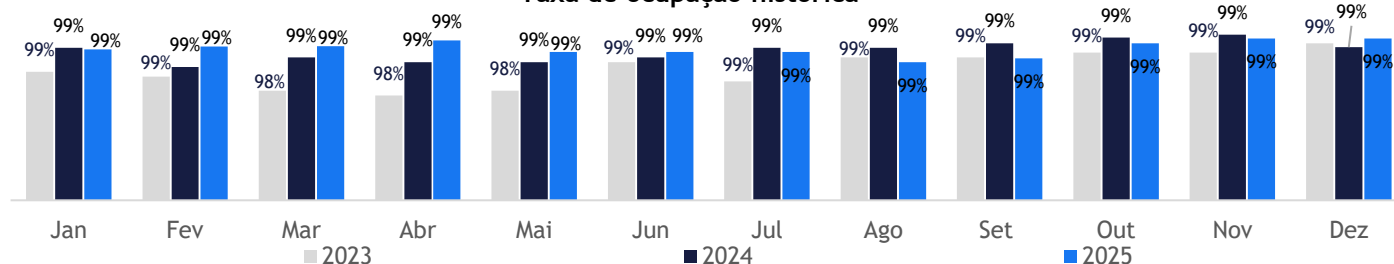
Adquirido pela Gazit em abril de 2018, o Internacional Shopping foi inaugurado em 1998 no km 225 da Rodovia Presidente Dutra em Guarulhos (SP), 2ª maior cidade de SP, região que se consolidou como um dos principais polos logísticos e residenciais do estado, graças à sua proximidade a diversas rodovias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



Taxa de ocupação histórica



Internacional Shopping	dez/24	dez/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	75.208	75.641	75.208	75.641
Taxa de Ocupação (%) - Média	99,2%	99,4%	99,1%	99,2%
Vendas Totais (R\$ mil) - 100%	178.584	183.398	1.292.883	1.327.286
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	2.393	2.440	17.341	17.686
NOI (R\$ mil)	11,4	11,0	101,5	103,0
Margem NOI (%)	98%	94%	91%	90%
SSS (%)	1,7%	2,1%	2,3%	0,0%
SSR (%)	19,7%	-10,8%	3,3%	1,1%

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

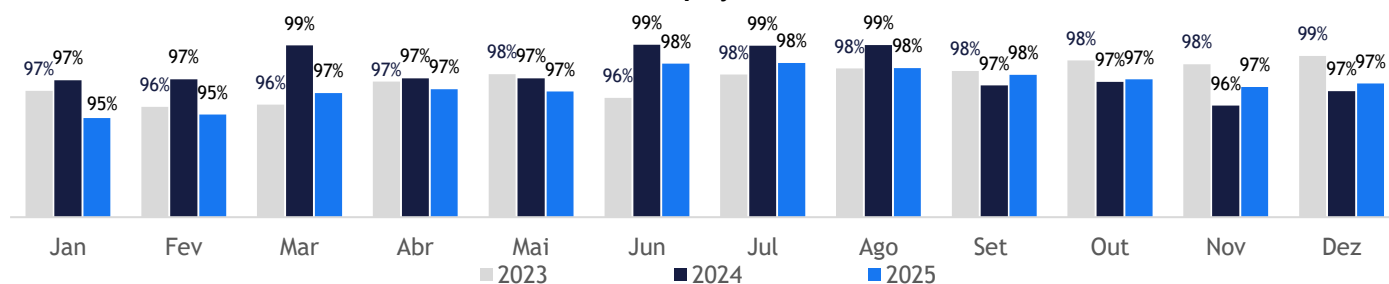
O Mais Shopping foi adquirido pela Gazit em 2015. Desde então, o imóvel passou por diversas reformas e expansões, que elevaram sua área em mais de 60% desde sua inauguração. O Mais Shopping localiza-se no maior polo comercial da cidade de São Paulo, com um fluxo de 1,2 milhões de pessoas por mês na região 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	dez/24	dez/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	22.926	23.081	22.926	23.081
Taxa de Ocupação (%) - Média	96,7%	97,1%	97,7%	97,0%
Vendas Totais (R\$ milhões)	41.326	41.423	295.252	314.806
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.865	1.849	13.182	14.065
NOI (R\$ milhões)	3,0	3,4	22,6	24,1
Margem NOI (%)	92%	92%	82%	82%
SSS (%)	12,4%	-1,4%	12,5%	5,6%
SSR (%)	5,5%	5,3%	7,1%	11,0%

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

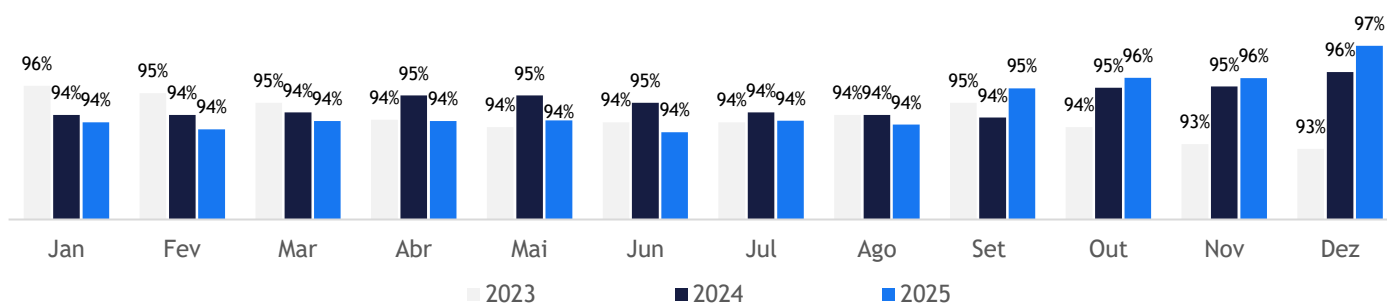
Situado na Avenida Giovanni Gronchi, o Morumbi Town foi inaugurado em 2016, sendo o segundo ativo mais relevante em termos de ABL do Fundo (21,4% do total) e com geração de NOI de 9% do total. O empreendimento foi adquirido pelo Fundo em Julho de 2021. Em termos de infraestrutura, o Morumbi Town se destaca 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	dez/24	dez/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	30.432	30.432	30.432	30.432
Taxa de Ocupação (%) - Média	96,1%	97,1%	94,8%	94,6%
Vendas Totais (R\$ milhões)	50.571	48.832	457.398	466.087
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.730	1.652	15.854	16.184
NOI (R\$ milhões)	2.139	1.953	15.073	14.940
Margem NOI (%)	84%	82%	63%	64%
SSS (%)	-0,1%	-0,7%	1,9%	1,1%
SSR (%)	5,1%	-1,3%	2,0%	1,9%

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

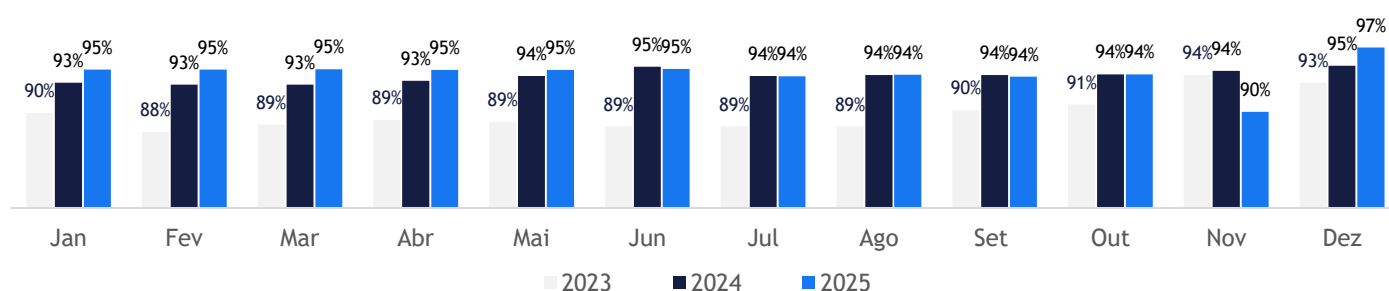
Adquirido em Julho de 2015, o Shopping está localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo com o Viaduto do Chá, no coração de São Paulo. Tombado como patrimônio histórico desde 1984, o imóvel virou Shopping nos anos 2000 e possui uma ocupação média superior a 94% e mais de 110 lojas e quiosques, incluindo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



Taxa de ocupação histórica



Shopping Light	dez/24	dez/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	18.498	18.585	18.498	18.585
Taxa de Ocupação (%) - Média	95,0%	96,9%	93,9%	94,2%
Vendas Totais (R\$ milhões)	46.715	54.030	355.300	395.716
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	2.658	2.999	20.455	22.601
NOI (R\$ milhões)	2.215	2.457	15.986	18.041
Margem NOI (%)	88%	95%	82%	84%
SSS (%)	2,6%	10,9%	8,9%	8,0%
SSR (%)	8,4%	10,1%	5,0%	5,4%

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

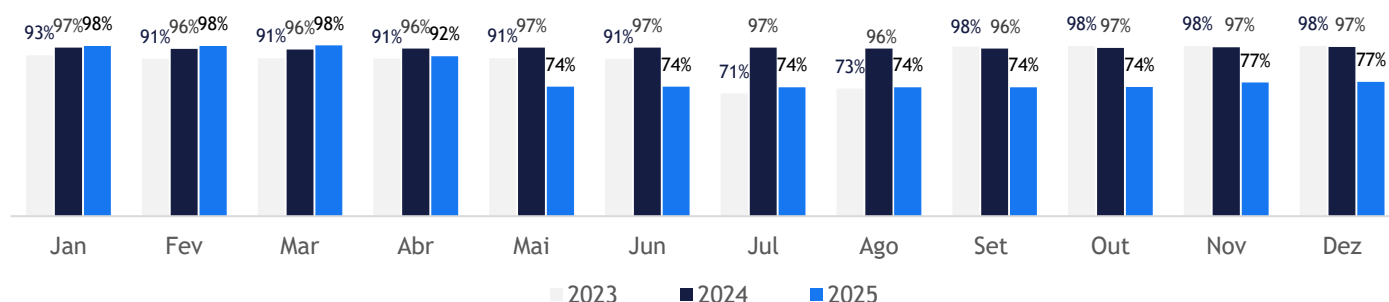
Sobre o Shopping Prado Boulevard, o ativo foi adquirido pela Gazit em 2013 e desde então vem passando por uma série de revitalizações, desde mudança de layout até a implementação da área do boulevard, onde se concentram diversas operações Gastronômicas. Atualmente, o Prado Boulevard oferece estacionamento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



Taxa de ocupação histórica



Shopping Prado	dez/24	dez/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	10.103	10.103	10.103	10.103
Taxa de Ocupação (%) - Média	97,3%	77,3%	96,6%	82,1%
Vendas Totais (R\$ milhões)	46.715	54.030	355.300	395.716
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.203	1.663	11.193	14.061
NOI (R\$ milhões)	481	551	4.577	4.875
Margem NOI (%)	73%	77%	74%	74%
SSS (%)	1,5%	9,9%	3,1%	5,1%
SSR (%)	10,9%	14,8%	5,4%	11,1%



Inaugurações do mês (total 8 inaugurações)



Sayuri
(63,10 m²)
Shopping Internacional



**Elephant
(Mall)**
Mais Shopping



**Golden Clash
(Mall)**
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 Fills ([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](#))

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.