

Relatório Mensal

Novembro 2024





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:

Rua Olimpíadas, N° 66, 4° andar,
Vila Olímpia - São Paulo - SP

 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:

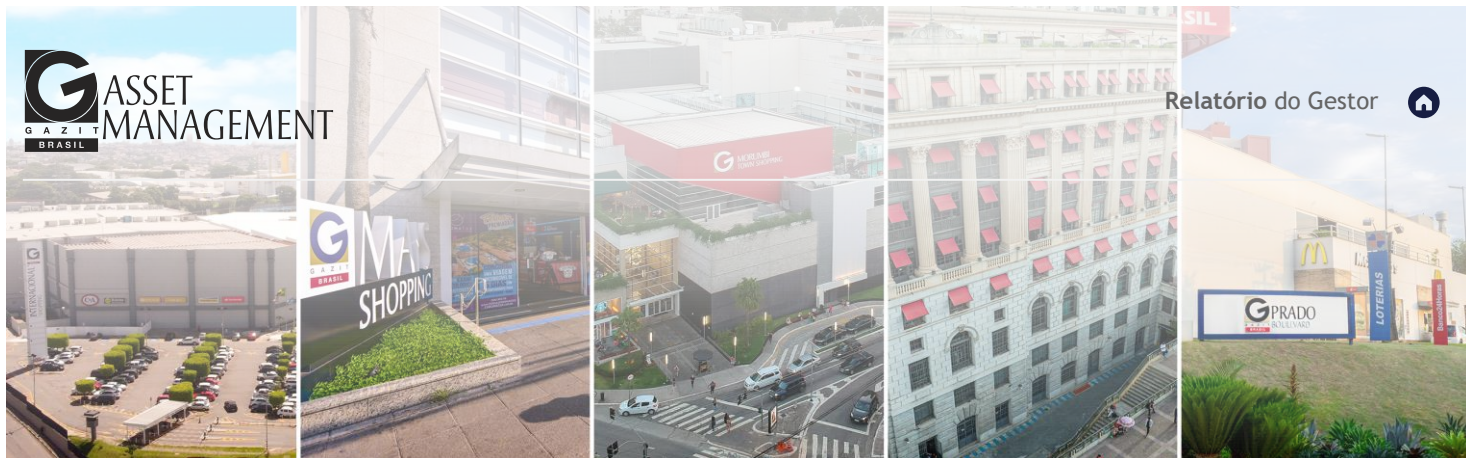
21.841.231

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)

Setembro 2024

Valor de mercado ¹

R\$1.187.944.554,09 (R\$54,39/cota)

Valor patrimonial ¹

R\$2.074.219.314,09 (R\$94,97/cota)

Liquidez diária média (mês) ¹

R\$589.574,2

Distribuição de dividendos

R\$0,78/cota

Número de cotistas ¹

5.624

Número de cotas

21.841.231

¹Em 30/09/2024.

Destaques da Carteira

- **Rendimentos:** A distribuição de R\$ 0,78/cota (DY: 1,4% a.m. ou 17,2% a.a. 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



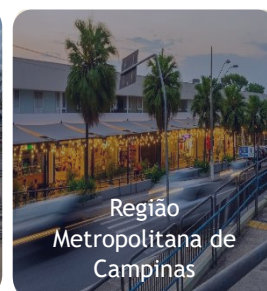
Zona Sul de
São Paulo

Shopping Light



Centro de
São Paulo

Prado Boulevard



Região
Metropolitana de
Campinas

Comentário do Gestor

No mês de setembro, o cenário internacional foi marcado pelo início do ciclo de afrouxamento monetário do FED, que reduziu a taxa básica de juros em 0,5% ao ano. Esse movimento foi impulsionado por dados de inflação mais positivos e um mercado de trabalho enfraquecido. As expectativas do mercado apontam para mais dois cortes de 0,25% ao ano nas próximas reuniões. Na Europa, o Banco Central também seguiu essa tendência, sinalizando a continuidade do corte de juros, dependendo da evolução dos indicadores econômicos. Essas decisões refletem um esforço dos bancos centrais em equilibrar crescimento econômico e controle inflacionário.

No Brasil, a realidade é diferente. A economia ainda apresenta sinais de atividade em crescimento, principalmente no consumo e níveis baixos de desemprego, em que pese a desconfiança em relação à política fiscal do governo. A inflação, embora tenha apresentado uma composição ligeiramente mais favorável, continua acima das metas estabelecidas. Como resultado, o Banco Central iniciou um ciclo de aperto monetário, elevando a taxa Selic em 0,25%, o que gerou reações negativas nos mercados.

Em um cenário de preços de ativos descontados, os ativos do FII Gazit Malls estão sendo negociados a aproximadamente 0,50x P/PV. Isso indica um potencial de valorização à medida que o mercado se ajusta e as incertezas diminuem. O portfólio é composto por cinco shoppings localizados em São Paulo, um estado que se destaca por sua resiliência econômica. Essa localização estratégica oferece não apenas uma base sólida de consumidores, mas também beneficia os ativos em momentos de recuperação do mercado. Além disso, conforme comunicado recentemente, está em andamento o processo de contratação do novo CFO. Assim que finalizado, será feito um anúncio ao mercado, o que contribuirá para continuidade da gestão do Fundo.

O **NOI Competência** de setembro atingiu R\$12,4 milhões, acumulando R\$112,8 milhões no ano, com uma **margem de 84,3%**, com destaque para o Internacional Shopping com margem NOI de 91%, que representa mais de 60% do portfólio. No terceiro trimestre, observou-se um crescimento de 5,8% em relação ao mesmo período do ano passado. O NOI próprio/m² foi de **R\$87,4**, impulsionado pelo **Internacional Shopping** com R\$131,4/m². Os níveis de **inadimplência líquida** e **desconto/faturamento** permaneceram saudáveis e baixos, atingindo **-0,9% e 2,5% em setembro de 2024**, respectivamente. A **taxa de ocupação** do Fundo foi de **96,9%** em setembro, com expectativa de crescimento até o final do ano. As **vendas totais** tiveram um incremento de **3,1%**, passando de R\$178,3 milhões para **R\$183,9 milhões**. No acumulado do ano, as vendas cresceram **6,8%**, atingindo **R\$1.740 milhões**, com o valor de venda por metro quadrado em **R\$1.208/m² no mês**.

Distribuímos R\$0,78 por cota, o que resulta em um **dividend yield** anualizado de **17,2%** com base na cota de fechamento de setembro. Refletindo o crescimento de geração de caixa do portfólio, a distribuição realizada no mês foi feita sem a necessidade de utilização de valores da **reserva de caixa**, que atualmente conta com um **saldo aproximado de R\$30 milhões**, acumulada de exercícios anteriores.

Obrigado,

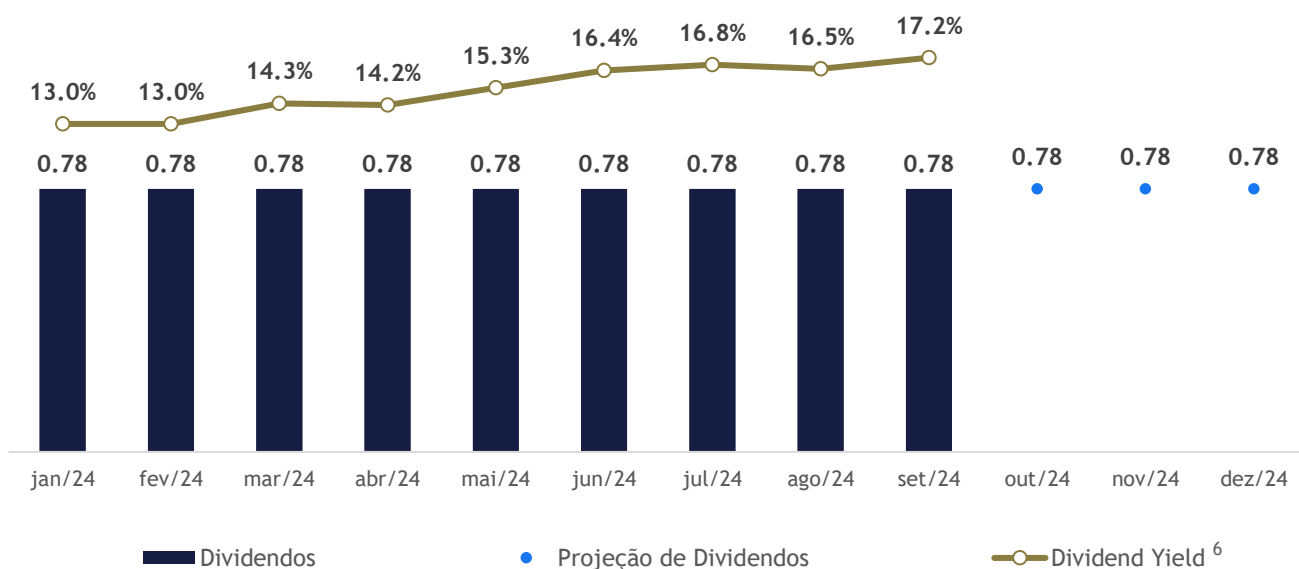
Gestão Gazit Asset

Desempenho de Setembro ¹

O Fundo fez sua oitava distribuição no ano, R\$0,78/cota, referente a setembro 2024, com pagamento em 31/10/24 para os detentores de cotas em 24/10/24. Refletindo o crescimento de geração de caixa do portfólio, a distribuição realizada no mês foi feita sem a necessidade de utilização de valores da reserva de caixa, que atualmente conta com um saldo aproximado de R\$30 milhões, acumulada de exercícios anteriores.

	Setembro 24	2024 Acumulado
Receitas	15.642.883	129.447.115
Receita Imobiliária ²	13.946.206	112.970.564
Receita de Dividendos ³	1.112.624	11.464.034
Receita Financeira	584.053	5.012.517
Despesas	(6.614.455)	(61.604.232)
Despesa Operacional dos Imóveis ²	(1.186.887)	(14.996.075)
Despesa Financeira (CRI)	(4.001.686)	(34.358.188)
Despesa Administrativa do Fundo ⁴	(1.425.882)	(12.249.969)
Resultado do período	9.028.428	67.842.883
Reserva de rendimentos anteriores	-	7.967.291
Resultado do Período + Reserva	9.028.428	75.810.174
Valor Distribuído	8.347.718	75.129.465
Número de Cotas A	10.702.203	10.702.203
Distribuição/Cota A	0,78	7.02

Rendimentos | Projeção de Distribuição (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 FII Mais Shopping para o FII Gazit Malls, no qual o GZIT11 detém 100% de participação.

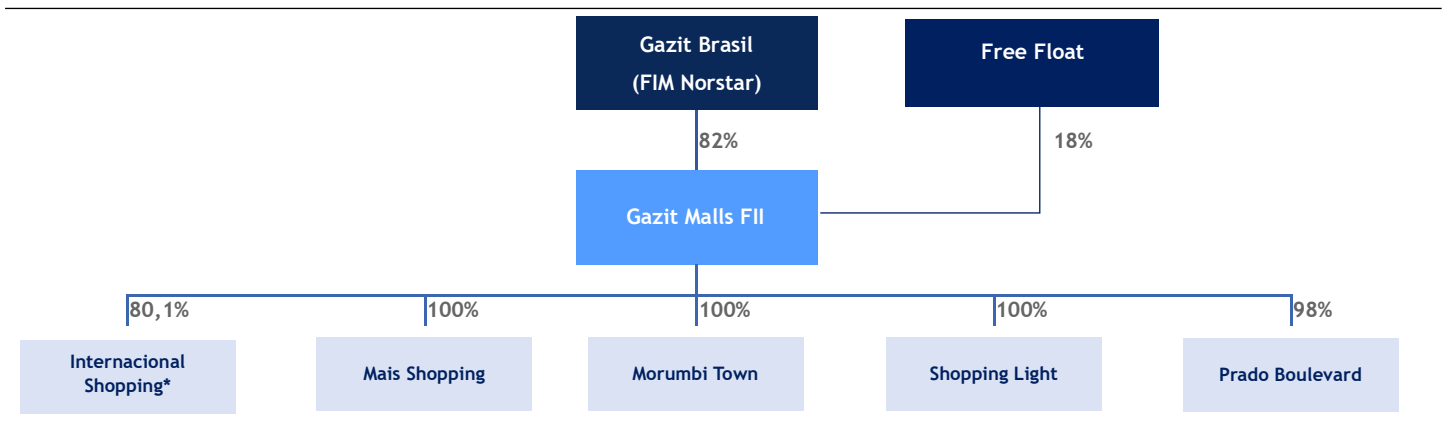
⁴ Refere-se às despesas relacionadas ao Fundo: Taxa de gestão, ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros e formador de mercado.

⁵ Projeção realizada pela gestão, não configurando, dessa forma, promessa ou garantia de distribuição.

⁶ Dividend Yield anualizado considerando a cota de fechamento do mês competência.

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**.

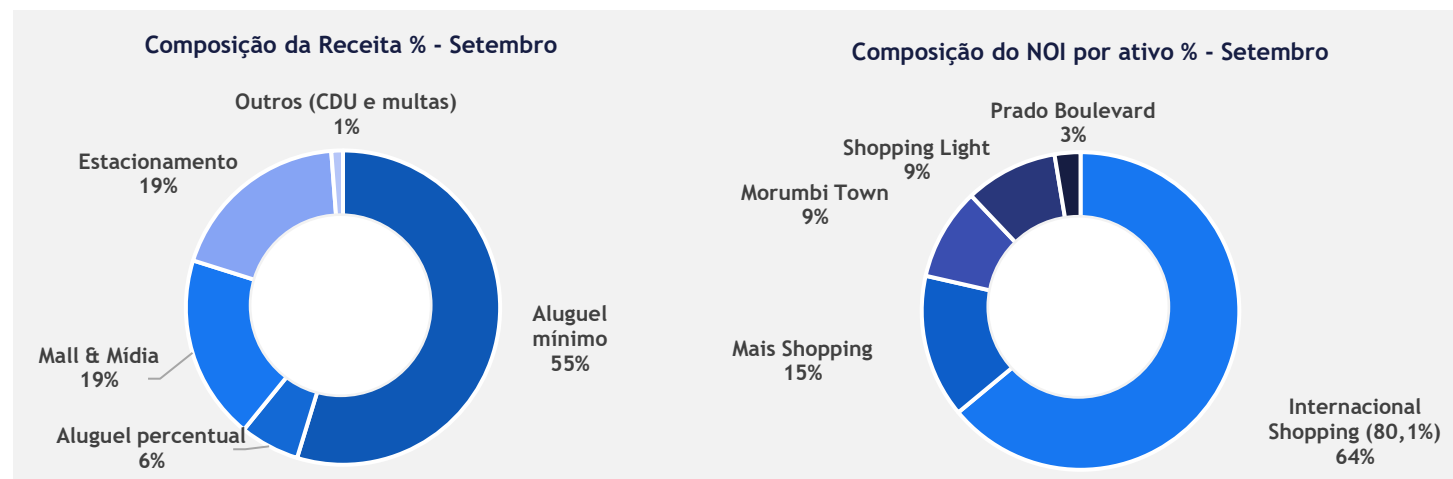
Empreendimentos	Localização	ABL Total ¹ (m²)	Participação do Fundo	ABL Própria ¹ (m²)	Vendas totais ¹ (milhões)	Taxa de ocupação ¹
Internacional Shopping	Guarulhos - SP	75.199	80,1%	60.234	91,8	99,3%
Mais Shopping	São Paulo - SP	22.926	100,0%	22.926	21,6	97,0%
Morumbi Town	São Paulo - SP	30.432	100,0%	30.432	34,0	94,2%
Shopping Light	São Paulo - SP	18.498	100,0%	18.498	28,2	94,0%
Prado Boulevard	Campinas - SP	10.103	98,0%	9.895	8,2	96,3%
Total		157.157		141.985	183,9	96,9%

¹ Dados de setembro 2024.

Indicadores operacionais - Setembro

Os dados apresentados nesta sessão referem-se aos resultados dos empreendimentos no mês de setembro de 2024.

O **NOI Competência** de setembro atingiu R\$12,4 milhões, com uma **margem de 84,3%**. O NOI próprio/m² foi de **R\$87,4**, impulsionado principalmente pelo **Internacional Shopping**, que respondeu por **64% do NOI total do Fundo**, com uma margem média aproximada de 91,0%.



A **inadimplência líquida** e o **índice de desconto/faturamento** permaneceram em níveis saudáveis e baixos, atingindo -0,9% e 2,5% em setembro de 2024, respectivamente.

A **taxa de ocupação** do Fundo foi de **96,9%** em setembro. As **vendas totais** tiveram um incremento de **3,1%**, passando de R\$178,3 milhões para **R\$183,9 milhões**. No acumulado do ano, as vendas cresceram **6,8%**, atingindo **R\$1.740 milhões**, com o valor de venda por metro quadrado em **R\$1.208/m² no mês**.

	Setembro 2024	2024 Acumulado
ABL Total (m²)	157.157	157.157
ABL Própria (m²)	141.985	141.985
Taxa de Ocupação (%) - Média	96,9%	97,0%
Vendas Totais (R\$ milhão)	183,9	1.740,0
Vendas Totais/m² (R\$/m²) - Acumulado	1.208,7	1.2067,7
NOI (R\$ milhão)	12,4	112,8
NOI (R\$/m²)	87,4	88,3
Desconto/Faturamento (%)	2,5%	1,4%
Inadimplência líquida (%)	-0,9%	1,2%
SSS (%)	-0,0%	4,1%
SSR (%)	3,6%	1,7%
Cap rate (%)¹	13,1%	12,8%

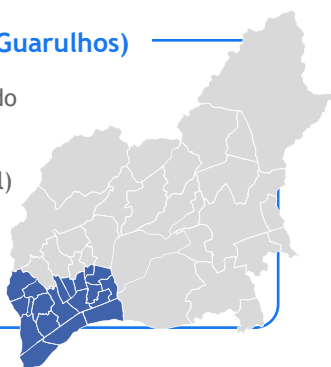
¹ É o percentual que representa o NOI do Fundo anualizado sobre o valor de mercado (cota de setembro).

Localização Gazit Malls (GZIT11)

Estado de São Paulo

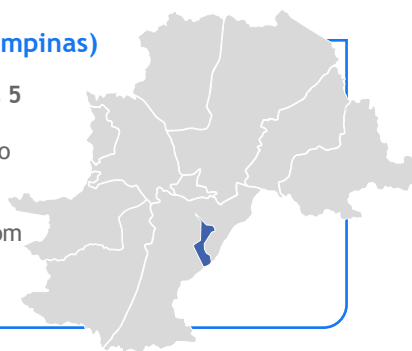
Internacional Shopping (Guarulhos)

- > 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)

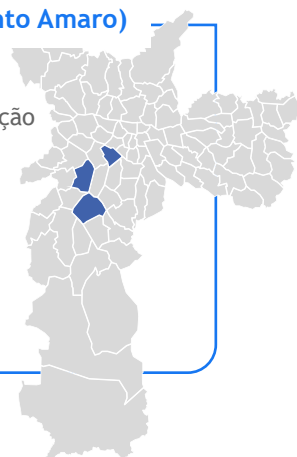
- > Centro histórico da Capital paulista
- > O coração da cidade: Próximo as principais linhas de metrô e de terminal de ônibus
- > O Shopping fica em uma das esquinas mais movimentadas da cidade

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 Setembro 2024 (vs Setembro 2023)

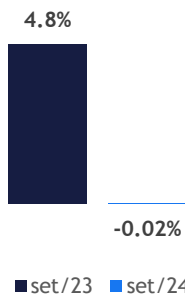
Taxa de ocupação %



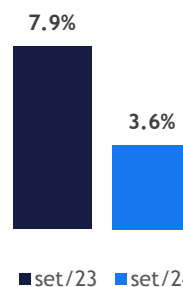
Vendas totais (R\$ milhões)



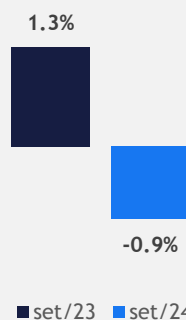
SSS %



SSR %



Inadimplência líquida %



Desconto/Faturamento %



Fluxo de pessoas (R\$ milhões)



Fluxo de veículos (R\$ mil)



Liquidez

O Fundo encerrou o mês com **5.624 cotistas** e valor de mercado da cota A de **R\$582,1 milhões**. Nesse mês, o volume médio diário de negociações foi de **R\$589,6 mil/mês para 18% de *free float***.

Informações da B3 (R\$ mil)	Setembro 24	2024 ¹	Últimos 12 meses ¹
Volume Total	12.381,1	130.738,2	130.738,2
Volume Diário Médio	589,6	797,2	797,2
Qtde de cotas negociadas	219,5	2.143,2	2.143,2
% de Cotas Negociadas (Giro) ²	5,5%	54,1%	54,1%
Quantidade de cotas (Classe A)	10.702.203		
Valor de mercado (Classe A)	582.092.821,17		

(1): Do dia 08/02/2024 até o dia 30/09/2024.

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

Endividamento (CRI)

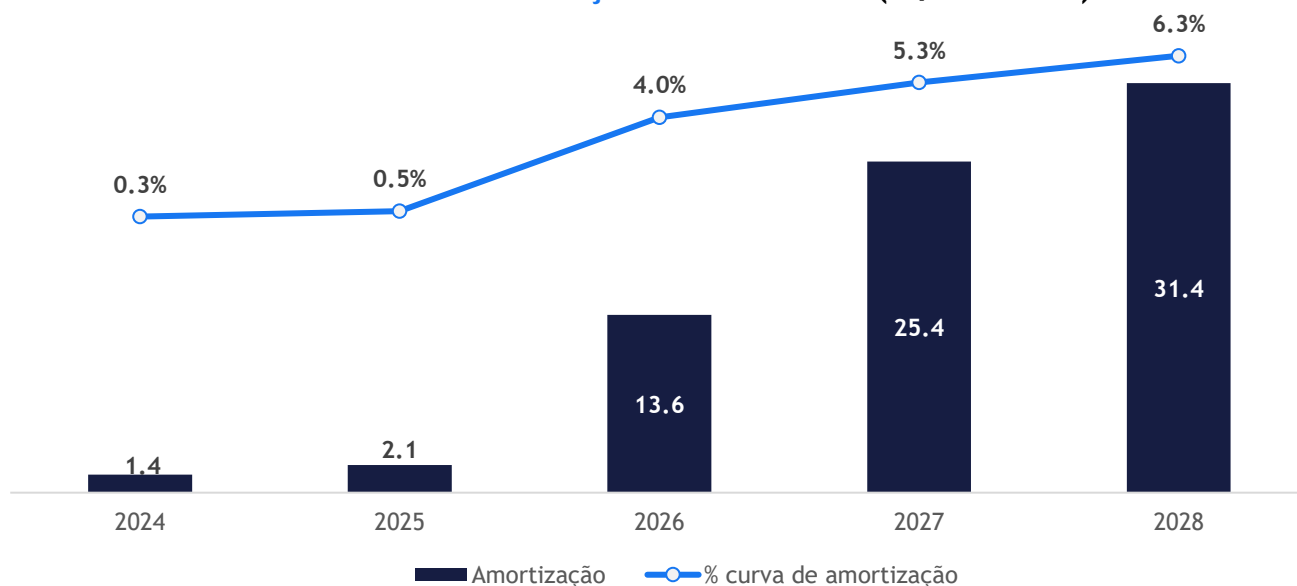
O Fundo emitiu uma dívida de R\$650 milhões em 14 de maio de 2021 a uma taxa de IPCA + 5,8926% com 16 anos de prazo sendo os 2 primeiros anos com carência (2021 e 2022).

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 setembro de 2024, o **saldo da dívida foi de R\$769,8 milhões**.

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de Início	Prazo (anos)
CRI Gazit Malls	21E0407810	769,8	IPCA	5,8926%	14/05/21	13

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



Os Ativos do Portfólio

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

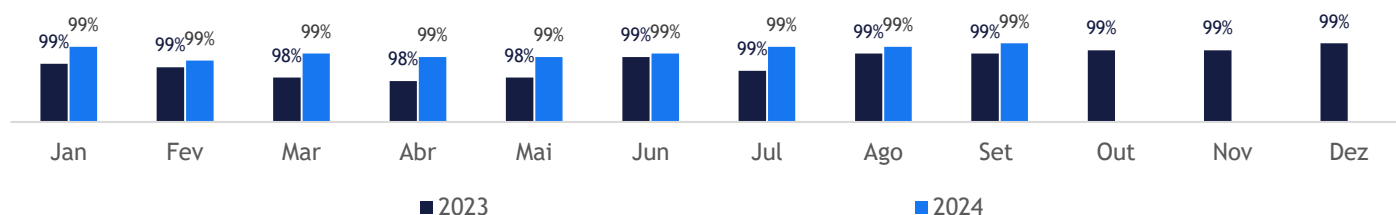
Adquirido pela Gazit em abril de 2018, o Internacional Shopping foi inaugurado em 1998 no km 225 da Rodovia Presidente Dutra em Guarulhos (SP), 2ª maior cidade de SP, região que se consolidou como um dos principais polos logísticos e residenciais do estado, graças à sua proximidade a diversas rodovias (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 75,2 mil m² (dos quais 60,2 mil m² pertencem ao GZIT11) e atualmente, abriga 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. Atualmente, o Internacional Shopping é o shopping mais relevante do portfólio do GZIT11 em termos de ABL (42,4%) e em termos de geração de receita operacional líquida do Fundo (64% do NOI gerado).



Ano de Entrega	1998
ABL Própria	60 mil m ² (part. 80,1%)
Nº de Lojas	360
Nº de Vagas	3.200
Lojas Âncora	
Lojas Satélites	
Serviços	



Taxa de ocupação histórica



Indicadores	Setembro 2024	2024 Acumulado
ABL total (m ²)	75.199	75.199
ABL própria (m ²)	60.234	60.234
Vendas totais (R\$ mil) - 100%	91.817,7	890.726,6
Vendas totais (R\$/m ²)	1.229,2	1.328,9
Taxa de ocupação (%)	99,3%	99,1%
NOI próprio (R\$ mil) - 80,1%	7.937,8	73.182,3
Margem NOI competência (%)	91,0%	90,5%
SSS (%)	-2,5%	2,0%
SSR (%)	2,4%	0,3%

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

O Mais Shopping foi adquirido pela Gazit de maneira indireta em 2015, por meio da aquisição de 100% das cotas do Mais Shopping Fundo de Investimento Imobiliário. 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.

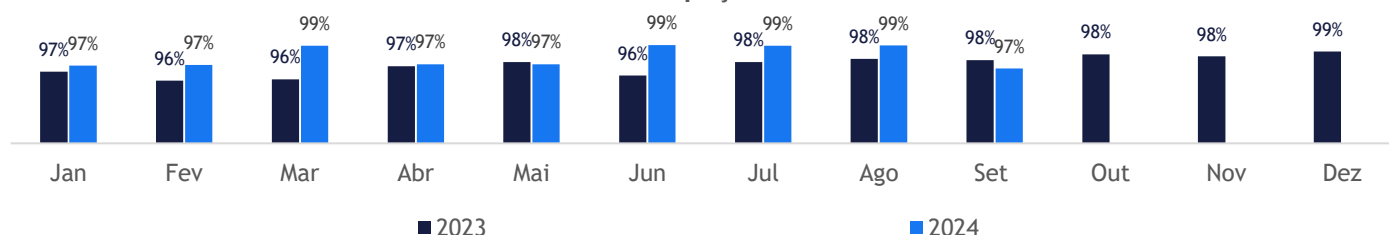
Com cerca de 200 operações dos mais diversos segmentos, como C&A, Poupatempo, Americanas Express, Carrefour Express, O Boticário, Natura, Smart Fit, Adidas, Puma, Kallan, Artwalk, entre outras, além de uma praça de alimentação com 23 marcas, entre elas KFC, Pizza Hut, Patroni, Burger King, McDonald's, Divino Fogão, o shopping ainda conta com o restaurante Mania de Churrasco e Mega Cacau Show que ficam no Piso térreo. Sendo uma excelente opção de compras para quem mora e trabalha na região, o Mais Shopping junto a Cinépolis, maior rede de cinemas da América Latina, oferece aos clientes mais de 1,1 mil lugares em oito salas de cinema de última geração no formato *stadium*).



Ano de Entrega	2010
ABL Própria	22,9 mil m ²
Nº de Lojas	+170
Nº de Vagas	+750
Lojas Âncora	adidas Cinépolis C&A Poupatempo
Lojas Satélites	PUMA Cacau Show vivo NICOBACO ARTWALK
Serviços	Divino Fogão KFC McDonald's BURGER KING



Taxa de ocupação histórica



Indicadores	Setembro 2024	2024 Acumulado
ABL total (m ²)	22.926	22.926
Vendas totais (R\$ mil) - 100%	21.608,7	202.085,6
Vendas totais (R\$/m ²)	972,0	998,7
Taxa de ocupação (%)	97,0%	98,1%
NOI competência (R\$ mil)	1.809,7	15.434,4
Margem NOI competência (%)	79,2%	79,1%
SSS (%)	10,9%	11,5%
SSR (%)	4,0%	6,1%

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

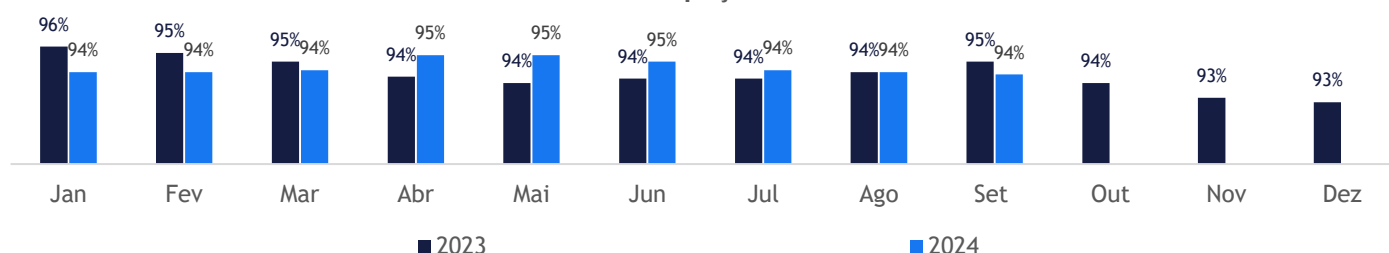
Situado na Avenida Giovanni Gronchi, o Morumbi Town foi inaugurado em 2016, sendo o segundo ativo mais relevante em termos de ABL do Fundo (21,4% do total) e com geração de NOI de 9% do total. O empreendimento foi adquirido pelo Fundo em maio de 2021. Em termos de infraestrutura, o Morumbi Town se destaca 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 120 lojas e quiosques distribuídos em seus mais de 31 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	+120
Nº de Vagas	+1.500
Lojas Âncora	Zaffari, RENNER, NBA Store
Lojas Satélites	Vivara, Reserva Vivo, ARTWALK, oBoticário, PanVel
Serviços	PECORINO, McDonald's, SPOLETO, OUTBACK, BURGER KING



Taxa de ocupação histórica



Indicadores	Setembro 2024	2024 Acumulado
ABL total (m ²)	30.432	30.432
Vendas totais (R\$ mil) - 100%	33.988,1	329.045,7
Vendas totais (R\$/m ²)	1.186,0	1.271,0
Taxa de ocupação (%)	94,2%	94,5%
NOI competência (R\$ mil)	1.162,4	10.302,1
Margem NOI competência (%)	64,7%	59,6%
SSS (%)	-5,8%	2,2%
SSR (%)	-3,5%	1,0%

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

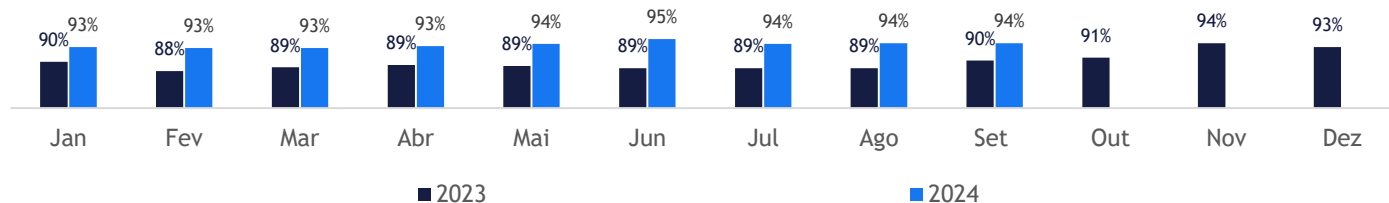
Adquirido em junho de 2015, o Shopping está localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo com o Viaduto do Chá, no coração de São Paulo. Tombado como patrimônio histórico desde 1984, o imóvel virou Shopping nos anos 2000 e possui uma ocupação média superior a 93% e mais de 110 lojas e quiosques, incluindo 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, Baw, 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, este último 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 Notie.

Devido à sua localização estratégica, o shopping recebe aproximadamente 500 mil visitantes por mês. A ocupação do shopping está em níveis superiores aos de 2023, com uma margem de NOI acima de 80% no 3T24, comparada a 65% no trimestre anterior.



Ano de Entrega	1999	
ABL Própria	18 mil m ²	
Nº de Lojas	119	
Nº de Vagas	200	
Lojas Âncora	priceless™ RENNER smartfit	
Lojas Satélites	TOMMY HILFIGER PANDORA PUMA Nike	
Serviços	McDonald's SPOLETO PÓPEVES Mania de Churrasco! KFC BULLGHER	

Taxa de ocupação histórica



Indicadores	Setembro 2024	2024 Acumulado
ABL total (m ²)	18.498	18.498
Vendas totais (R\$ mil) - 100%	28.238,9	240.714,0
Vendas totais (R\$/m ²)	1.624,3	1.543,1
Taxa de ocupação (%)	94,0%	93,7%
NOI competência (R\$ mil)	1.172,2	10.778,6
Margem NOI competência (%)	81,2%	79,7%
SSS (%)	8,8%	8,7%
SSR (%)	15,9%	5,2%

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

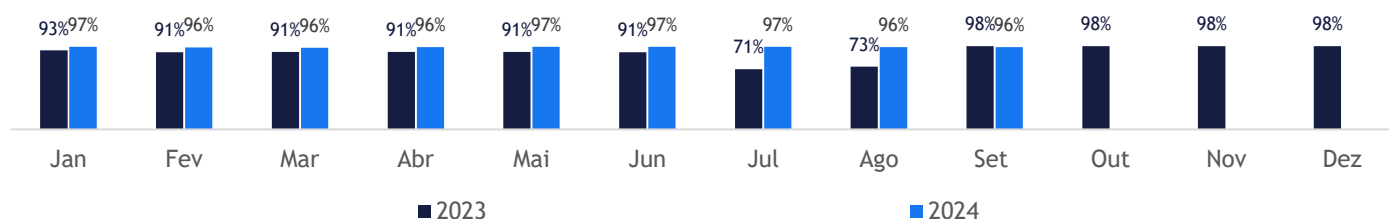
Sobre o Shopping Prado Boulevard, o ativo foi adquirido pela Gazit em 2013 e desde então vem passando por uma série de revitalizações, desde mudança de layout até a implementação da área do boulevard, onde se concentram diversas operações Gastronômicas. Atualmente, o Prado Boulevard oferece estacionamento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

Em setembro de 2024, a taxa de ocupação alcançou 96,27%. Foi inaugurada a operação Corpo 10, que enriquece o mix de produtos com suplementação alimentar.



Ano de Entrega	2005	
ABL Própria	9,9 mil m ²	
Nº de Lojas	+65	
Nº de Vagas	+300	
Lojas Âncora		
Lojas Satélites		
Alimentação		

Taxa de ocupação histórica



Indicadores	Setembro 2024	2024 Acumulado
ABL total (m ²)	9.895	9.895
Vendas totais (R\$ mil) - 100%	8.232,2	77.389,0
Vendas totais (R\$/m ²)	864,2	900,5
Taxa de ocupação (%)	96,3%	96,5%
NOI competência (R\$ mil)	325,7	3.114,6
Margem NOI competência (%)	69,9%	70,9%
SSS (%)	-2,2%	2,9%
SSR (%)	10,0%	3,4%



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](#))

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.