

Relatório Mensal

Abril 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:

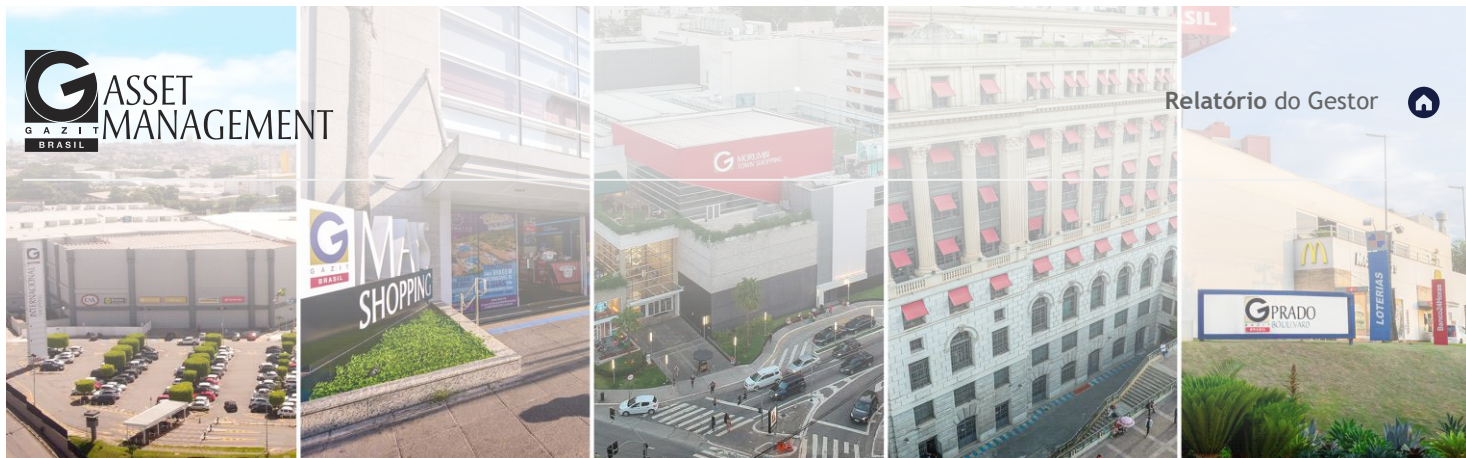
Investidores Qualificados

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)

Abril 2026

Valor de mercado ¹
R\$ 971.497.955 (R\$44,48/cota)

Distribuição de dividendos
R\$0,42/cota

Valor patrimonial ¹
R\$ 1.978.905.477 (R\$90,60/cota)

Número de cotistas ¹
14.219

Liquidez diária média (mês) ¹
R\$ 924.172

Número de cotas
21.841.231

¹Em 28/02/2026

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



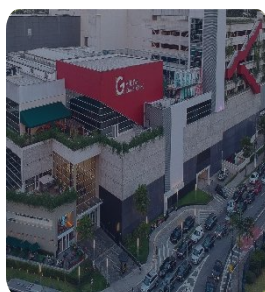
Região Metropolitana de São Paulo

Mais Shopping



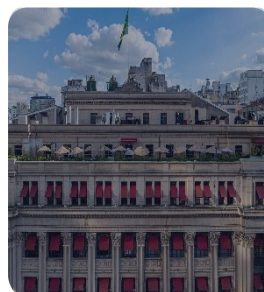
Zona Sul de São Paulo

Morumbi Town



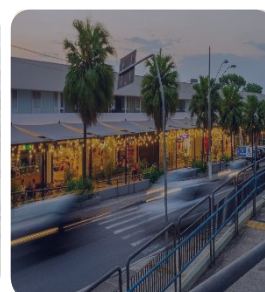
Zona Sul de São Paulo

Shopping Light



Centro de São Paulo

Prado Boulevard



Região Metropolitana de Campinas

Comentário do Gestor

O ano de 2026 inicia-se sob um ambiente mais construtivo para a indústria de fundos de investimento imobiliários, refletido na performance positiva dos principais índices de mercado. Em fevereiro, o IFIX apresentou valorização de 1,32%, acompanhando o otimismo do IBOVESPA, que registrou alta de 4,09%, com ambos os indicadores testando patamares históricos. Este movimento é sustentado por um panorama global benigno, caracterizado pela desaceleração gradual da economia norte-americana e pelo arrefecimento das pressões inflacionárias, o que tem garantido a manutenção da liquidez internacional e o fluxo de capital para mercados emergentes. No Brasil, a política monetária, embora ainda em território contracionista, começa a refletir a queda das expectativas de inflação, permitindo que o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central iniciasse o ciclo de flexibilização com um corte de 25 bps na taxa Selic, agora em 14,75% ao ano. Esta sinalização é fundamental para o setor de shoppings, pois reduz o custo de oportunidade e favorece a compressão de taxas de desconto no mercado secundário.

Nesse contexto operacional, o GZIT11 apurou um resultado de R\$ 0,77 por cota no período (-4% vs Fev/25), totalizando R\$ 16,8 milhões. A distribuição realizada em março, referente à competência de fevereiro, foi de R\$ 0,42 por cota, o que equivale a um dividend yield mensal de 0,9% (ou 10,5% anualizado sobre a cotação de fechamento de R\$ 44,48). O montante remanescente de R\$ 0,35 por cota foi integralmente destinado à reserva de lucros, que agora soma R\$ 16,9 milhões. Esta retenção estratégica visa reforçar a política de linearização das distribuições, garantindo previsibilidade e suavização de rendimentos aos cotistas diante da sazonalidade inerente ao varejo. Com base nesse colchão de liquidez, a gestão reitera o guidance de distribuição média entre R\$ 0,38 e R\$ 0,46 por cota para o primeiro semestre, mantendo o compromisso regulatório de distribuir, no mínimo, 95% do resultado caixa ao final do período.

Em relação à performance dos ativos, o NOI (Net Operating Income) registrou uma retração de 7% no comparativo anual, totalizando R\$ 10,8 milhões. Este movimento, contudo, já estava devidamente mapeado pela gestão, sendo impactado pelo início do escalonamento da taxa de administração a partir de janeiro de 2026. É importante ressaltar que a cobrança havia sido postergada durante todo o ano de 2025 como forma de maximizar o retorno aos investidores no pós-IPO, e sua implementação agora segue o cronograma estabelecido em prospecto, com incidência de 60% em 2026, 80% em 2027 e 100% a partir de 2028. Cabe destacar que o impacto observado em fevereiro foi maior do que o recorrente, uma vez que a cobrança referente a janeiro foi processada cumulativamente em fevereiro, gerando uma concentração atípica (2 cobranças) de despesas que não deve se repetir nos próximos meses.

O fundo comunicou em 24 de março o encerramento e a liquidação de sua nova emissão de cotas, captando o montante de R\$ 70 milhões. Os recursos serão integralmente direcionados ao fortalecimento da estrutura de capital e à execução de um plano de Capex estratégico, focado em projetos estruturantes como o retrofit do Shopping Internacional e a satelitização do Shopping Light. Estas intervenções são consideradas de grande importância para a tese de investimento do GZIT11, com expectativa de maturação e ganhos significativos de eficiência operacional e captura do aumento significativo de NOI a partir de 2027, consolidando o fundo em um novo patamar de rentabilidade e posicionamento de mercado.

A oferta foi integralmente ancorada pelo investidor majoritário, o que reforça o sólido alinhamento de interesses e a confiança na tese de investimento do GZIT11. Diante deste cenário, encerramos o período com fundamentos robustos e perspectivas favoráveis para o restante de 2026. A combinação de uma política monetária mais flexível, a maturação dos projetos de modernização dos ativos e a manutenção de um dividend yield atrativo posicionam o fundo de maneira resiliente, preparado para capturar a evolução operacional do setor de shopping centers e gerar valor sustentável aos seus cotistas.

Gestão Gazit Asset

Desempenho de Fevereiro¹

A receita do fundo totalizou R\$ 24,2 milhões, frente a R\$ 24,4 milhões no mês anterior, enquanto no acumulado do ano, as receitas totalizam R\$42,9 milhões, frente a R\$44,9 milhões do mesmo período do ano 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 fevereiro (R\$ 44,48). 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.

	Fevereiro-25	Fevereiro-26	Acumulado 2025	Acumulado 2026
Receitas	24.435.837	24.174.817	44.930.650	42.868.479
Receita Imobiliária ²	21.358.268	20.780.355	38.715.280	36.015.564
Receita de Dividendos ¹	2.630.198	2.805.950	5.294.856	5.383.407
Receita Financeira	447.371	588.511	920.513	1.469.508
Despesas	(6.809.956)	(7.392.783)	(12.282.860)	(13.686.951)
Despesa Operacional dos Imóveis ²	(1.961.429)	(2.332.400)	(3.601.931)	(3.715.935)
Despesa Financeira	(4.049.295)	(4.182.497)	(7.651.436)	(8.167.111)
Despesa Administrativa do Fundo ³	(799.232)	(877.886)	(1.029.493)	(1.803.904)
Resultado do Período	17.625.881	16.782.034	32.647.790	29.181.528
Resultado/cota	1,65	0,77	3,05	1,34
Rendimento Distribuído ⁵	8.347.718	9.173.317	16.695.437	18.346.634
Distribuição/cota	0,78	0,42	1,56	0,84
Reserva de Rendimentos	9.278.163	7.608.717	15.952.353	10.834.894
Reserva/cota	0,87	0,35	1,49	0,50

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 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 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.



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	87.970	99,2%
Mais Shopping	São Paulo - SP	23.095 m ²	100,0%	23.081 m ²	20.905	95,7%
Morumbi Town	São Paulo - SP	30.436 m ²	100,0%	30.432 m ²	33.852	94,5%
Shopping Light	São Paulo - SP	18.585 m ²	100,0%	18.585 m ²	26.457	90,1%
Prado Boulevard	Campinas - SP	10.103 m ²	100,0%	9.895 m ²	7.918	75,6%
Total		157.860 m²		142.581 m²	177.102	94,7%

¹ Dados de fevereiro de 2026.

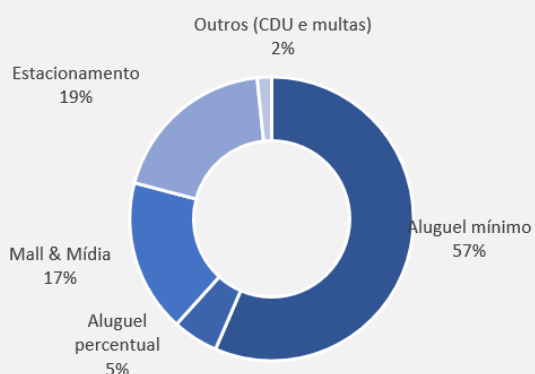
Indicadores operacionais

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

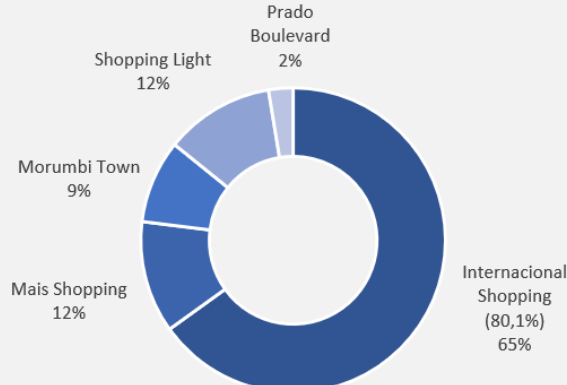
As vendas totalizaram R\$ 200,4 milhões no mês, representando crescimento de 7% em relação a janeiro de 2025, desempenho superior à inflação do período e indicativo de ganho real de receita pelos lojistas.

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





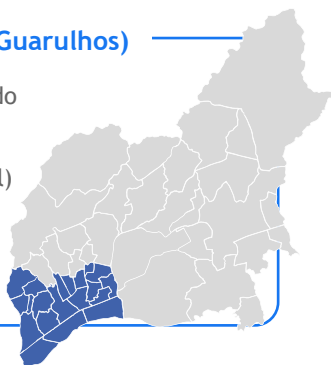
Gazit Malls	Fev/25	Fev/26	Acumulado 2025	Acumulado 2026
ABL Própria (m ²)	142.098	142.600	142.098	142.600
Taxa de Ocupação (%) - Média	96,7%	94,7%	96,7%	95,3%
Vendas Totais (R\$ milhões)	173,5	177,1	360,9	377,5
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.142	1.186	2.371	2.508
NOI (R\$ milhões)	11,6	10,8	24,7	24,0
NOI (R\$/m ²)	81,4	75,5	174,0	168,1
Margem NOI (%)	82%	72%	168%	159%
Desconto/Faturamento (%)	1,9%	2,5%	2,7%	2,1%
Inadimplência líquida (%)	2,7%	3,0%	2,7%	3,9%
SSS (%)	2,8%	2,2%	1,4%	4,5%
SSR (%)	6,0%	4,1%	6,0%	5,0%

Localização Gazit Malls (GZIT11)

Estado de São Paulo

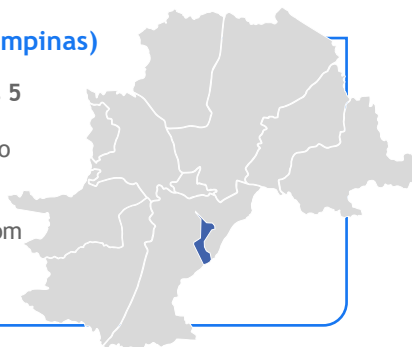
Internacional Shopping (Guarulhos)

- > 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)

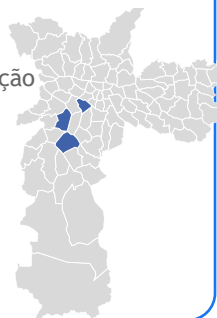
- > Centro histórico da Capital paulista
- > O coração da cidade: Próximo as principais linhas de metrô e de terminal de ônibus
- > O Shopping fica em uma das esquinas mais movimentadas da cidade

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)

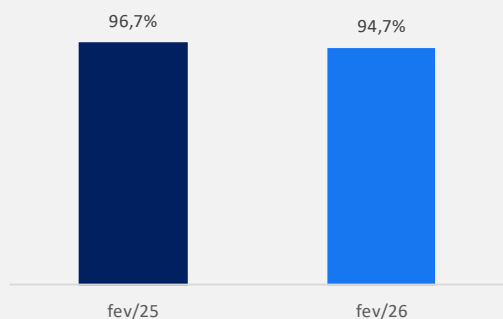
- > Região de Santo Amaro com população de +2,2 milhões
- > +200 escolas, 4 universidades, 8 faculdades



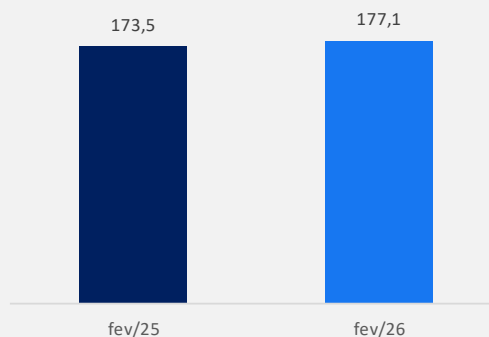


Indicadores Fevereiro 2026 (vs Fevereiro 2025)

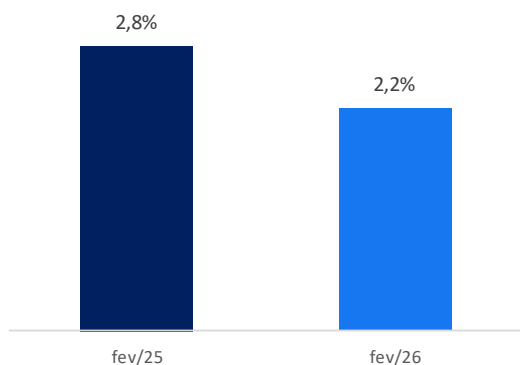
Taxa de ocupação %



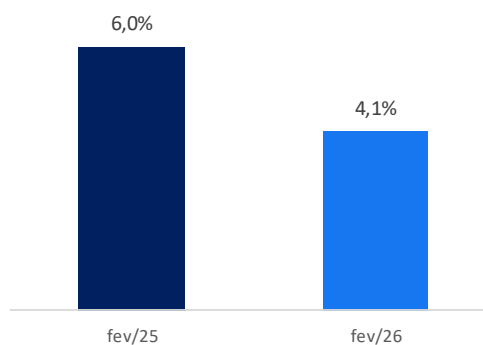
Vendas totais (R\$ milhões)



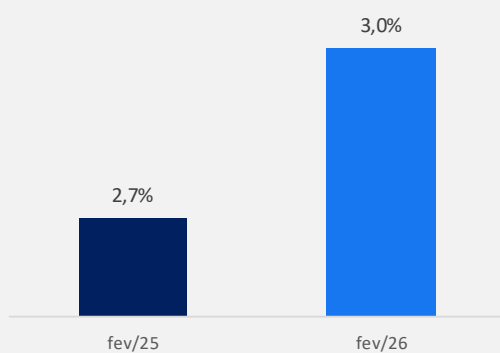
SSS %



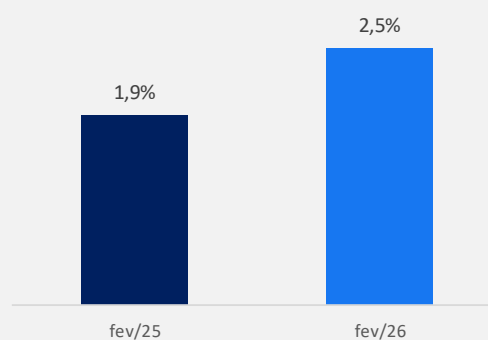
SSR %



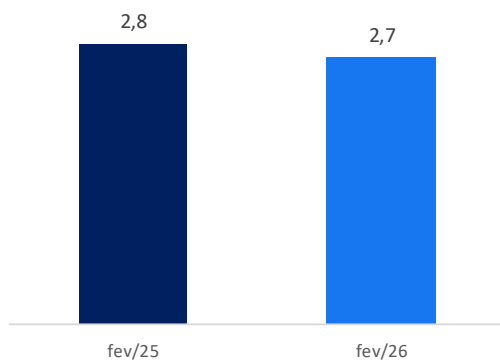
Inadimplência Líquida %



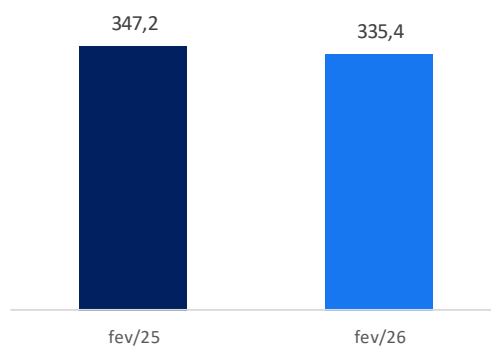
Desconto/Faturamento %



Fluxo de pessoas (R\$ milhões)



Fluxo de Veículos (R\$ mil)



Liquidez

O Fundo encerrou o mês com **14.219 cotistas**. O valor de mercado atingiu **R\$ 971.497.955**. Nesse período, o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 1.016K/dia** para 18% de free float.

Informações da B3 (R\$ mil)	Fev/26	2026 Acumulado	Últimos 12 meses ¹
Volume Total	18.285,7	18.524,5	154.820,7
Volume Diário Médio	1.016,8	924,8	621,8
Qtde de cotas negociadas	389,4	775,8	3.382,3
% de Cotas Negociadas (Giro) ² - média	10,1%	20,1%	7,3%
Quantidade de cotas	21.841.231		
Valor de mercado	971.497.955		

(1): Do dia 01/02/2025 até o dia 28/02/2026.

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

Endividamento (CRI)

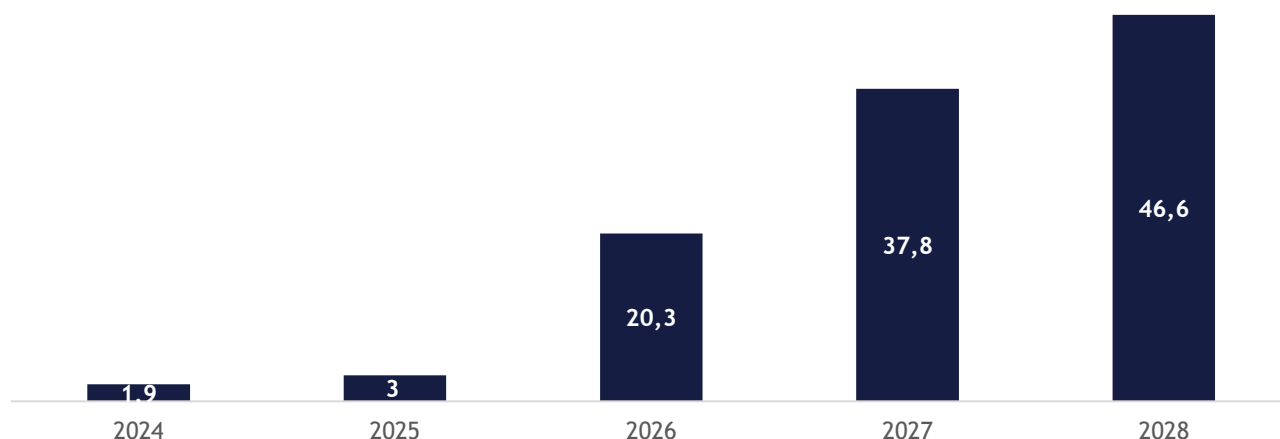
O Fundo emitiu uma dívida de R\$650 milhões em 14 de maio de 2021 a uma taxa de IPCA + 5,8926% com 16 anos de prazo sendo os 2 primeiros anos com carência (2021 e 2022).

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 fevereiro de 2026, o saldo da dívida bruta foi de R\$ 817,0 milhões. O Fundo Gazit Malls, juntamente com o Fundo Mais Shopping, possui um saldo de caixa de R\$ 61,5 milhões.

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de Início	Prazo (anos)
CRI Gazit Malls	21E0407810	817,0	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)

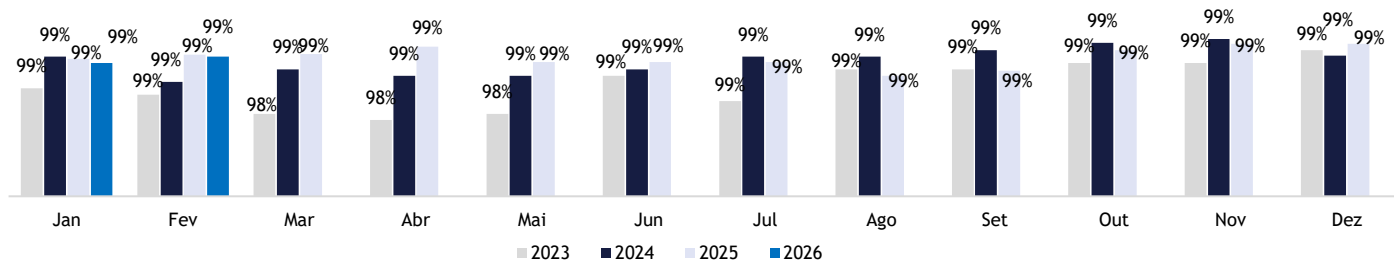
Adquirido pela Gazit em abril de 2018, o Internacional Shopping foi inaugurado em 1998 no km 225 da Rodovia Presidente Dutra em Guarulhos (SP), 2ª maior cidade de SP, região que se consolidou como um dos principais polos logísticos e residenciais do estado, graças à sua proximidade a diversas rodovias (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	fev/25	fev/26	2025 acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	75.363	75.640	75.363	75.640
Taxa de Ocupação (%) - Média	99,2%	99,2%	99,2%	99,1%
Vendas Totais (R\$ mil) - 100%	84.815	87.970	179.354	188.898
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.134	1.173	2.399	2.519
NOI (R\$ mil)	7,7	7,5	15,4	15,6
Margem NOI (%)	88%	84%	175%	173%
SSS (%)	-2,7%	4,6%	-3,8%	5,6%
SSR (%)	3,2%	5,7%	3,8%	5,2%

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

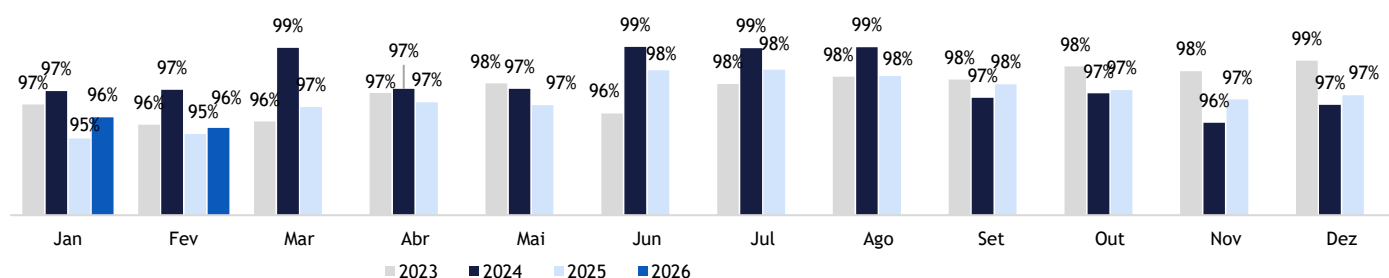
O Mais Shopping foi adquirido pela Gazit em 2015. Desde então, o imóvel passou por diversas reformas e expansões, que elevaram sua área em mais de 60% desde sua inauguração. O Mais Shopping localiza-se no maior polo comercial da cidade de São Paulo, com um fluxo de 1,2 milhões de pessoas por mês na região 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	fev/25	fev/26	2025 acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	22.914	23.095	22.914	23.095
Taxa de Ocupação (%) - Média	95,4%	95,7%	95,3%	95,9%
Vendas Totais (R\$ milhões)	21.189	20.905	43.590	44.634
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	969	946	1.995	2.015
NOI (R\$ milhões)	1,6	1,1	3,5	2,8
Margem NOI (%)	78%	54%	166%	136%
SSS (%)	9,4%	-4,8%	8,9%	0,4%
SSR (%)	11,8%	-2,5%	11,4%	-1,0%

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

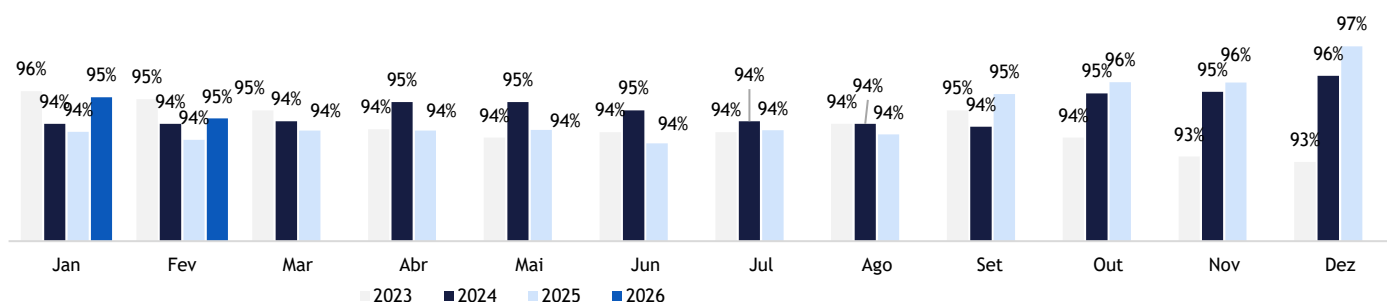
Situado na Avenida Giovanni Gronchi, o Morumbi Town foi inaugurado em 2016, sendo o segundo ativo mais relevante em termos de ABL do Fundo (21,4% do total) e com geração de NOI de 9% do total. O empreendimento foi adquirido pelo Fundo em Julho de 2021. Em termos de infraestrutura, o Morumbi Town se destaca 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	Zaffari, RENNER, NBA Store
Lojas Satélites	VIVARA, Reserva Vivo, ARTWALK, oBoticário, PanVel
Serviços	PECORINO, Outback, SPOLETO, BURGER KING



Taxa de ocupação histórica



Morumbi Town	fev/25	fev/26	2025 acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	30.432	30.436	30.432	30.436
Taxa de Ocupação (%) - Média	93,7%	94,5%	93,9%	94,9%
Vendas Totais (R\$ milhões)	35.108	33.852	71.604	70.481
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.231	1.177	2.507	2.441
NOI (R\$ milhões)	1.030	654	2.898	2.118
Margem NOI (%)	60%	37%	143%	114%
SSS (%)	1,2%	-0,4%	1,7%	1,4%
SSR (%)	9,0%	-0,1%	9,0%	5,0%

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

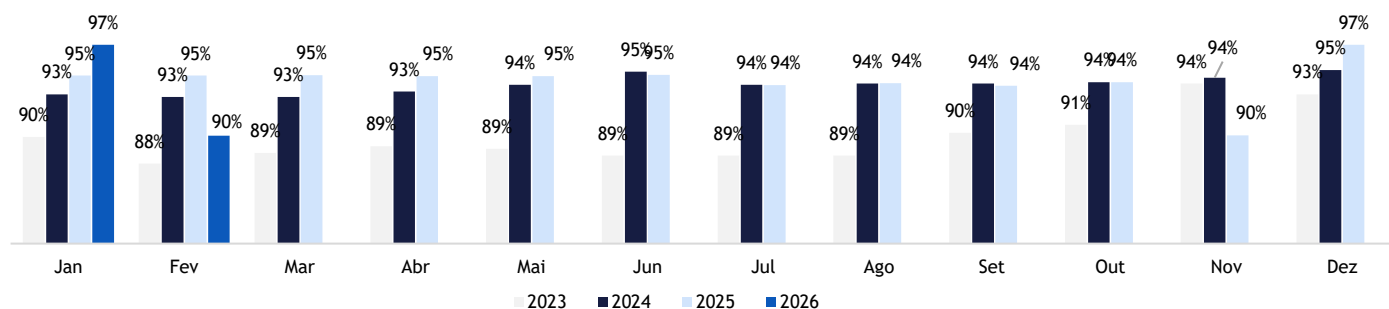
Adquirido em Julho de 2015, o Shopping está localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo com o Viaduto do Chá, no coração de São Paulo. Tombado como patrimônio histórico desde 1984, o imóvel virou Shopping nos anos 2000 e possui uma ocupação média superior a 94% e mais de 110 lojas e quiosques, incluindo 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	fev/25	fev/26	2025 acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	18.492	18.585	18.492	18.585
Taxa de Ocupação (%) - Média	94,6%	90,1%	94,6%	93,5%
Vendas Totais (R\$ milhões)	24.107	26.457	49.522	56.633
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.378	1.580	2.831	3.259
NOI (R\$ milhões)	1.039	1.208	2.230	2.782
Margem NOI (%)	85%	75%	170%	168%
SSS (%)	18,7%	7,5%	11,9%	11,3%
SSR (%)	11,6%	7,6%	8,1%	10,2%

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

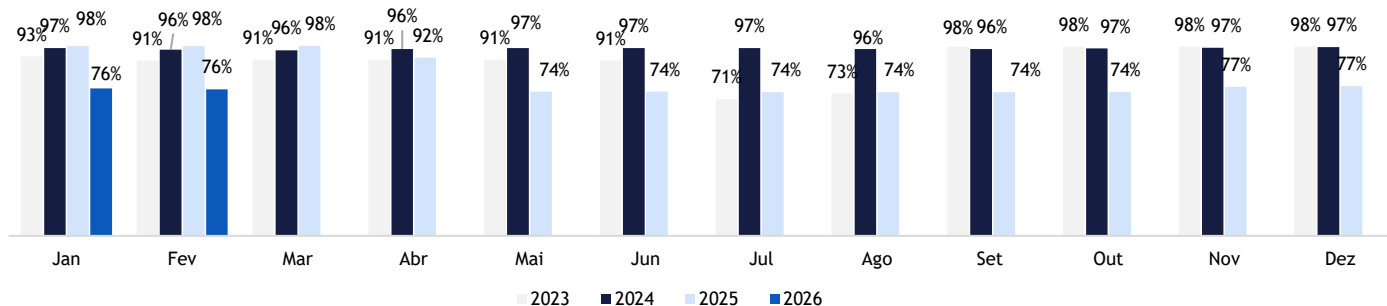
Sobre o Shopping Prado Boulevard, o ativo foi adquirido pela Gazit em 2013 e desde então vem passando por uma série de revitalizações, desde mudança de layout até a implementação da área do boulevard, onde se concentram diversas operações Gastronômicas. Atualmente, o Prado Boulevard oferece estacionamento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



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	



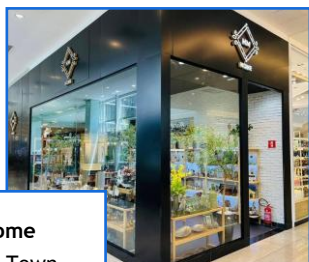
Taxa de ocupação histórica



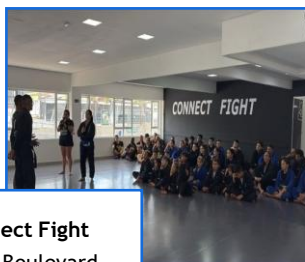
Shopping Prado	fev/25	fev/26	2025 acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	10.103	10.103	10.103	10.103
Taxa de Ocupação (%) - Média	97,8%	75,6%	97,8%	75,9%
Vendas Totais (R\$ milhões)	24.107	26.457	49.522	56.633
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	860	1.058	1.733	2.241
NOI (R\$ milhões)	273	264	677	622
Margem NOI (%)	60%	54%	139%	129%
SSS (%)	4,2%	-4,3%	2,6%	-0,1%
SSR (%)	12,5%	1,7%	11,7%	6,4%



Inaugurações do mês (total 6 inaugurações)



Hm Home
Morumbi Town



Connect Fight
Prado Boulevard



São Store
Internacional 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 FIIs ([GZIT11 | Por que as COTAS estão caindo, ESTRATÉGIA, VP e Alavancagem](#))

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

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

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

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

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

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

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

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

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.