



# Relatório Mensal

Outubro 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](mailto:ri@gazitbrasil.com)

 [gazitasset.com.br](http://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

### Gestor:

Gazit Brasil Asset Management

### Quantidade de Cotas:

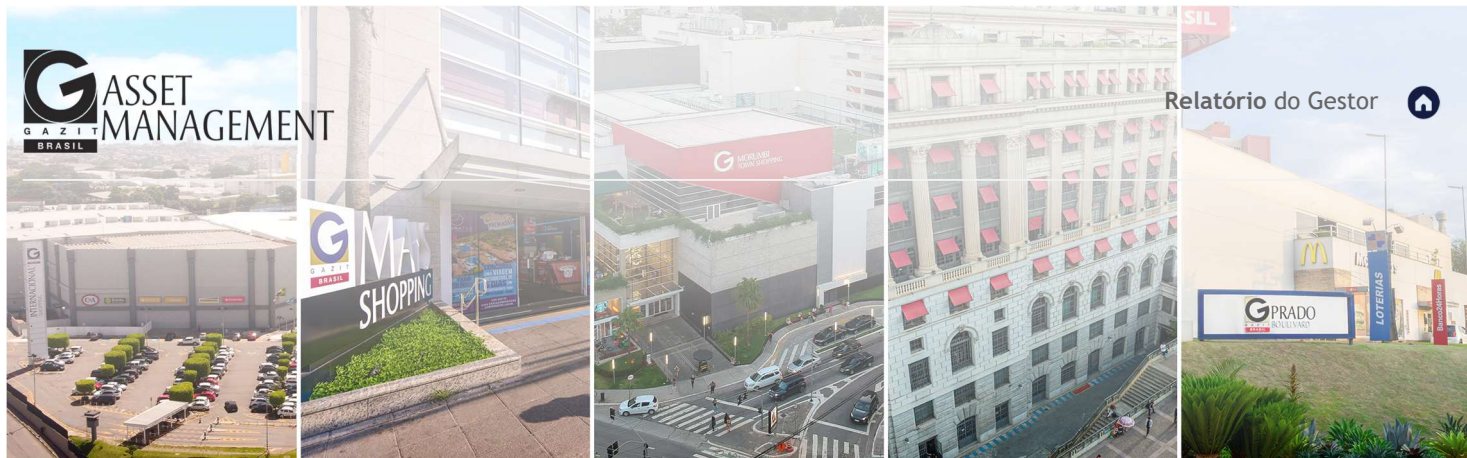
21.841.231

### 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)

Agosto 2024

Valor de mercado <sup>1</sup>  
R\$1.238.397.797,70 (R\$56,70/cota)

Distribuição de dividendos  
R\$0,78/cota

Valor patrimonial <sup>1</sup>  
R\$2.076.235.385,72 (R\$95,06/cota)

Número de cotistas <sup>1</sup>  
5.569

Liquidez diária média (mês) <sup>1</sup>  
R\$740.633,5

Número de cotas  
21.841.231

<sup>1</sup>Em 30/08/2024.

### Destaques da Carteira

- **Rendimentos:** A distribuição de R\$ 0,78/cota (DY: 1,4% a.m. ou 16,5% a.a. no valor de mercado).
- **5 ativos** de aprox. 142mil metros de ABL própria;
- **R\$2,1bi** de patrimônio líquido;
- **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



Região Metropolitana de São Paulo

**Internacional Shopping**



Zona Sul de São Paulo

**Mais Shopping**



Zona Sul de São Paulo

**Morumbi Town**



Centro de São Paulo

**Shopping Light**



Região Metropolitana de Campinas

**Prado Boulevard**

## Comentário do Gestor

A atividade econômica mais forte do que o esperado está gerando uma reavaliação das expectativas de política monetária. O aquecimento da economia, combinado com pressões inflacionárias persistentes, especialmente no setor de serviços, levou o mercado a antecipar novos aumentos na taxa Selic. Embora o comportamento recente do IPCA, que mostrou leve deflação em agosto, acrescente novos elementos à discussão, isso não alterou significativamente o cenário inflacionário.

Os resultados do PIB do 2T24 demonstraram que a economia se mantém resiliente, contrastando com a desaceleração gradual esperada pelo Copom. O crescimento foi de +3,3% em relação ao mesmo período do ano anterior e de +1,4% em relação ao trimestre anterior. O consumo das famílias continua forte, sustentado pelo mercado de trabalho e aumento da renda, e os gastos do governo tiveram um avanço considerável. Por outro lado, o investimento teve um crescimento mais moderado, mas seguiu em recuperação.

Esse aquecimento da economia provocou uma revisão das expectativas de mercado quanto à taxa Selic, que projeta um eventual aumento de 100 bps nas próximas reuniões, alcançando 11,50% a.a. até o final de 2024. Entre os principais fatores estão a desvalorização cambial, os riscos fiscais elevados e as expectativas de inflação desancoradas, o que reforça a cautela do Copom. A recente deflação no IPCA e a desaceleração marginal nos núcleos de inflação pouco alteraram essa perspectiva, com a inflação de serviços ainda em patamar elevado.

Em resumo, o cenário macroeconômico aponta para a necessidade de ajustes mais rigorosos na política monetária, a fim de conter pressões inflacionárias e alinhar as expectativas do mercado.

O **NOI Competência** de agosto atingiu R\$12,1 milhões, com uma **margem de 80,9%**. O NOI próprio/m<sup>2</sup> foi de **R\$85,5**, impulsionado principalmente pelo **Internacional Shopping**, que respondeu por **66% do NOI total do Fundo**, com uma margem média aproximada de 90,0%.

As **vendas totais** registraram incremento de **11,6%**, passando de R\$182,1 milhões para **R\$203,1 milhões**. No acumulado do ano, as vendas cresceram 7,2%, atingindo R\$1.556 milhões. O crescimento do **SSS (Same-Store Sales)** foi de **7,5%** em relação a agosto de 2023, com o valor de venda por metro quadrado em **R\$1.330/m<sup>2</sup>**.

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

A **taxa de ocupação** do Fundo foi de **97,2%** em agosto.

Distribuímos R\$0,78/cota, o que representa **dividend yield anualizado de 16,5%** com base na cota de fechamento de agosto. Nesse mesmo período, o volume diário médio do Fundo alcançou **R\$ 740,6 mil**, correspondente a **18% do free float**, o que resulta em um **giro de 7,3%**.

Informamos a saída do CFO da Gazit, Alexandre Freitas, no mês de setembro. Agradecemos por todo o trabalho e dedicação que ele trouxe à companhia ao longo dos anos.

Obrigado,

Gestão Gazit Asset

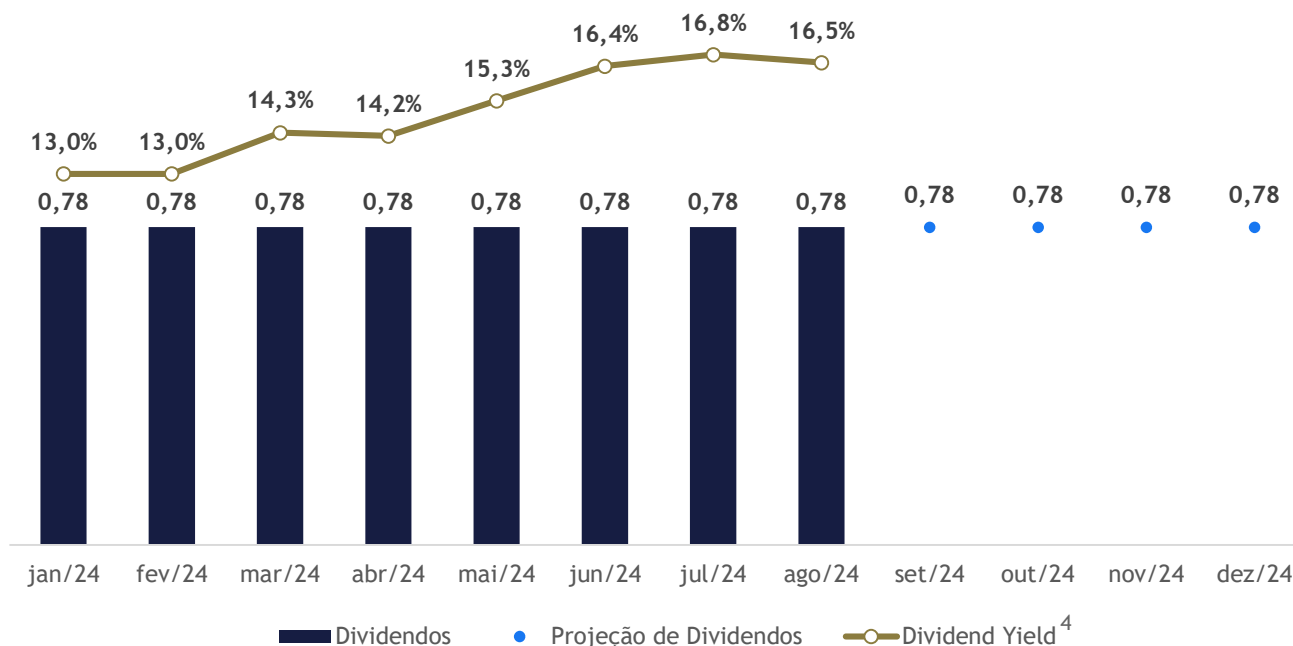
## Desempenho de Agosto <sup>1</sup>

O Fundo fez sua sétima distribuição no ano, R\$0,78/cota, referente a agosto 2024, com pagamento em 30/09/24 para os detentores de cotas em 23/09/24.

|                                       | Agosto 24          | 2024 Acumulado      |
|---------------------------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Receitas</b>                       | <b>14.497.395</b>  | <b>113.804.232</b>  |
| Receita Operacional                   | 12.800.617         | 99.024.358          |
| Receita de Dividendos <sup>2</sup>    | 1.333.567          | 10.351.410          |
| Receita Financeira                    | 363.211            | 4.428.464           |
| <b>Despesas</b>                       | <b>(7.457.530)</b> | <b>(54.989.777)</b> |
| Despesa Operacional                   | (1.736.550)        | (13.809.189)        |
| Despesa Financeira                    | (4.178.461)        | (30.356.502)        |
| Despesa Administrativa                | (1.542.519)        | (10.824.087)        |
| <b>Resultado do período</b>           | <b>7.039.865</b>   | <b>58.814.455</b>   |
| Reserva de rendimentos anteriores     | 1.307.854          | 7.967.291           |
| <b>Resultado do Período + Reserva</b> | <b>8.347.718</b>   | <b>66.781.746</b>   |
| Valor Distribuído                     | 8.347.718          | 66.781.746          |
| Número de Cotas A                     | 10.702.203         | 10.702.203          |
| <b>Distribuição/Cota A</b>            | <b>0,78</b>        | <b>6,24</b>         |

<sup>2</sup> Receita do FII Mais Shopping para o FII Gazit Malls, no qual o GZIT11 detém 100% de participação.

## Rendimentos | Projeção de Distribuição (R\$ por cota)<sup>3</sup>



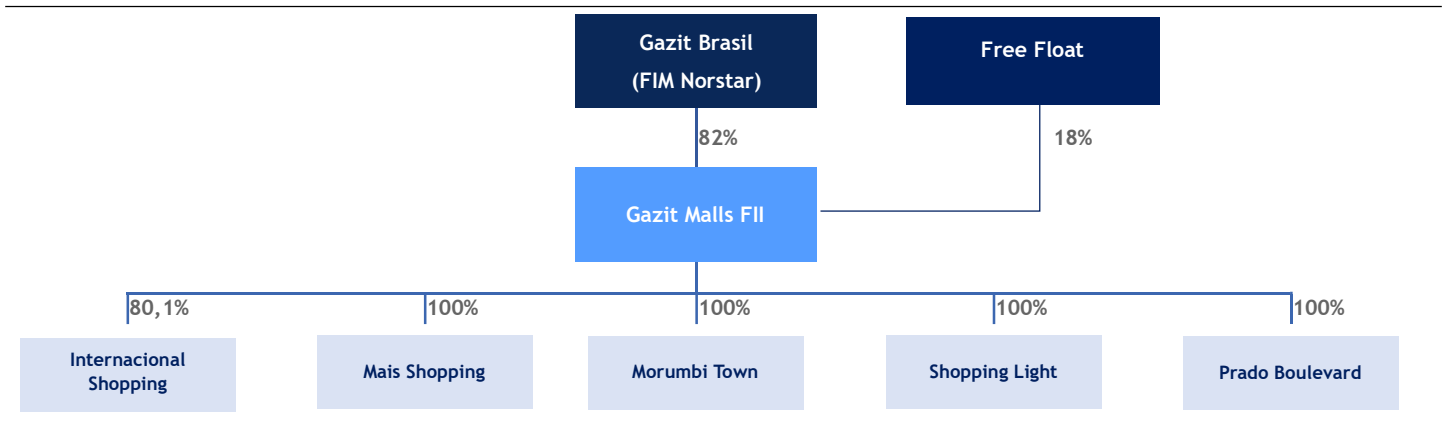
<sup>1</sup> Conforme previsto em regulamento, o Fundo distribuirá no semestre montante igual ou superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina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

<sup>3</sup> Projeção realizada pela gestão, não configurando, dessa forma, promessa ou garantia de distribuição.

<sup>4</sup> 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<br>(Investidores em geral)       | GZIT115 - Classe B<br>(Gazit)                                 | GZIT11<br>(Após dois anos da 1ª Oferta)   |
|-------------------|--|---|---|
| <b>Negociação</b> | Negociado normalmente na B3                        | Não terá liquidez   | Após dois anos as cotas serão <b>unificadas</b> , 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. |
| <b>Dividendos</b> | Preferência nos dividendos nos dois primeiros anos | Apenas o que <b>exceder</b> 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 <sup>1</sup><br>(m <sup>2</sup> ) | Participação<br>do Fundo | ABL Própria <sup>1</sup><br>(m <sup>2</sup> ) | Vendas totais <sup>1</sup><br>(milhões) | Taxa de<br>ocupação <sup>1</sup> |
|------------------------|----------------|---|--------------------------|---|---|----------------------------------|
| Internacional Shopping | Guarulhos - SP | 75.224                                      | 80,1%                    | 60.254  | 100,6                                   | 99,2%                            |
| Mais Shopping          | São Paulo - SP | 22.926                                      | 100,0%                   | 22.926  | 24,3                                    | 99,1%                            |
| Morumbi Town           | São Paulo - SP | 30.432                                      | 100,0%                   | 30.432  | 38,0                                    | 94,3%                            |
| Shopping Light         | São Paulo - SP | 18.498                                      | 100,0%                   | 18.498  | 31,4                                    | 94,0%                            |
| Prado Boulevard        | Campinas - SP  | 10.103                                      | 98,0%                    | 9.895   | 8,8                                     | 96,4%                            |
| <b>Total</b>           |                | <b>157.182</b>                              |                          | <b>142.005</b>                                | <b>203,1</b>                            | <b>97,2%</b>                     |

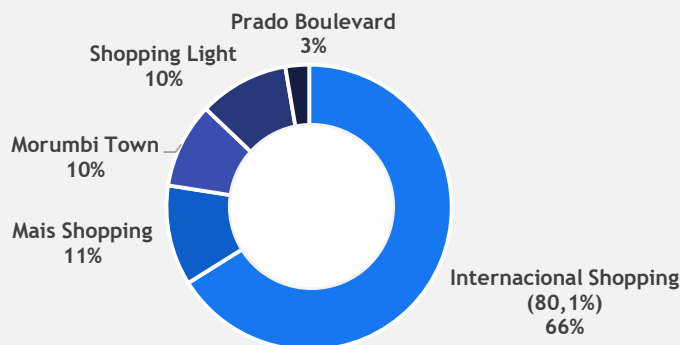
<sup>1</sup> Dados de junho 2024.

## Indicadores operacionais - Agosto

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

O **NOI Competência** de agosto atingiu R\$12,1 milhões, com uma **margem de 80,9%**. O NOI próprio/m<sup>2</sup> foi de **R\$85,5**, impulsionado principalmente pelo **Internacional Shopping**, que respondeu por **66% do NOI total do Fundo**, com uma margem média aproximada de 90,0%.

Composição do NOI por ativo % - Agosto



As **vendas totais** registraram incremento de **11,6%**, passando de R\$182,1 milhões para **R\$203,1 milhões**. No acumulado do ano, as vendas cresceram 7,2%, atingindo R\$1.556 milhões. O crescimento do **SSS (Same-Store Sales)** foi de **7,5%** em relação a agosto de 2023, com o valor de venda por metro quadrado em **R\$1.330/m<sup>2</sup>**.

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

A **taxa de ocupação** do Fundo foi de **97,2%** em agosto.

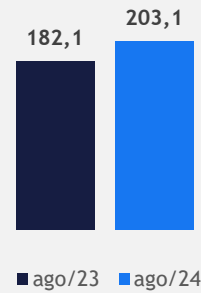
|  | Agosto 2024 | 2024 Acumulado |
|--|-------------|----------------|
| ABL Total (m <sup>2</sup> )                                    | 157.182     | 157.182        |
| ABL Própria (m <sup>2</sup> )                                  | 142.007     | 142.007        |
| Taxa de Ocupação (%) - Média                                   | 97,2%       | 97,1%          |
| Vendas Totais (R\$ milhão)                                     | 203,1       | 1.556,1        |
| Vendas Totais/m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> ) - Acumulado | 1.330,5     | 1.275,0        |
| NOI (R\$ milhão)   | 12,1        | 100,4          |
| NOI (R\$/m <sup>2</sup> )                                      | 85,5        | 88,4           |
| Desconto/Faturamento (%)                                       | 2,2%        | 1,3%           |
| Inadimplência líquida (%)                                      | 0,2%        | 1,4%           |
| SSS (%)  | 7,5%        | 4,6%           |
| SSR (%)  | 4,8%        | 1,4%           |

## Indicadores Agosto 2024 (vs Agosto 2023)

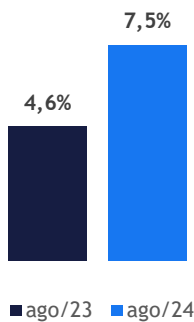
Taxa de ocupação %



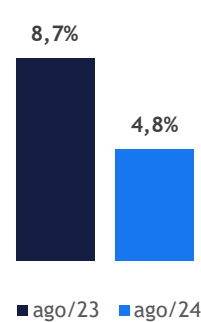
Vendas totais (R\$ milhões)



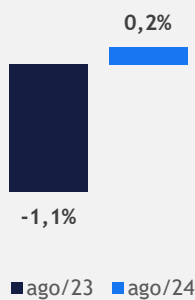
SSS %



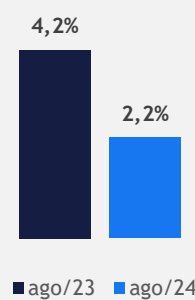
SSR %



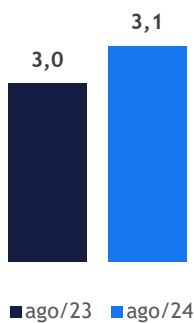
Inadimplência líquida %



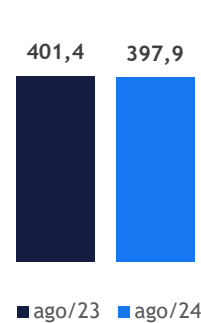
Desconto/Faturamento %



Fluxo de pessoas (R\$ milhões)



Fluxo de veículos (R\$ mil)



## Liquidez

O Fundo encerrou o mês com **5.569 cotistas** e valor de mercado da cota A de **R\$606,8 milhões**. Nesse mês, o volume médio diário de negociações foi de **R\$740,6 mil/mês para 18% de free float**.

| Informações da B3 (R\$ mil)               | Agosto 24 | 2024 <sup>1</sup> | Últimos 12 meses <sup>1</sup> |
|---|-----------|-------------------|-------------------------------|
| Volume Total                              | 16.293,9  | 118.357,1         | 118.357,1                     |
| Volume Diário Médio                       | 740,6     | 827,7             | 827,7                         |
| Qtde de cotas negociadas                  | 289,6     | 1.923,7           | 1.923,7                       |
| % de Cotas Negociadas (Giro) <sup>2</sup> | 7,3%      | 48,6%             | 48,6%                         |
| Quantidade de cotas (Classe A)            |           |                   | 10.702.203                    |
| Valor de mercado (Classe A)               |           |                   | 606.814.910,1                 |

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

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

## Endividamento (CRI)

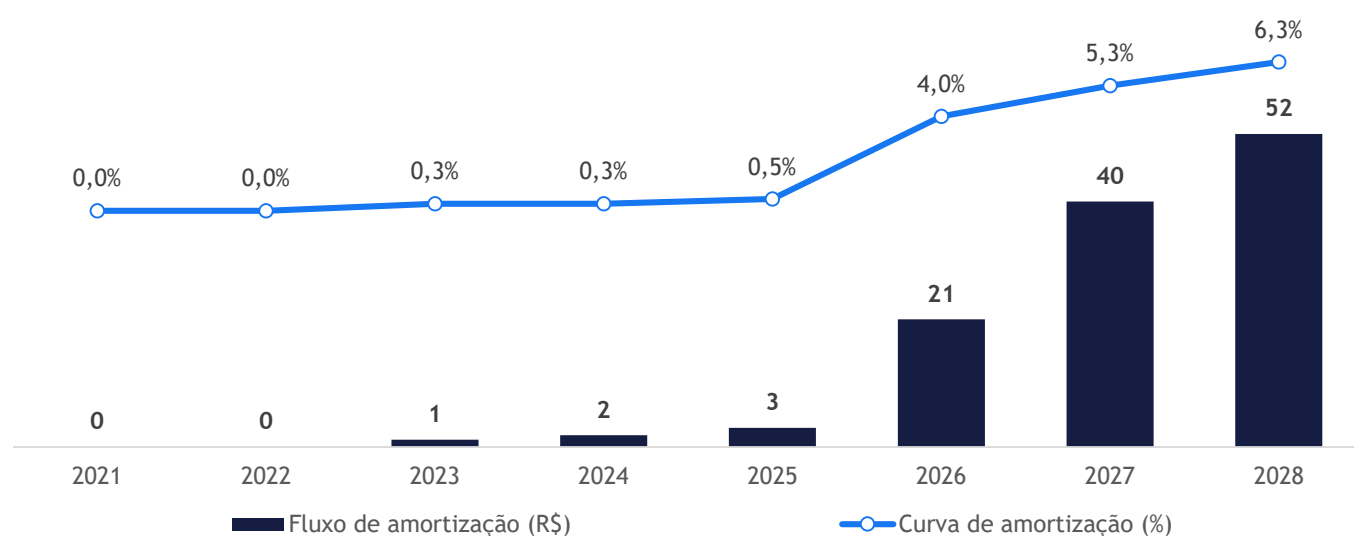
O Fundo emitiu uma dívida de R\$650 milhões em 14 de maio de 2021 a uma taxa de IPCA + 5,8926% com 16 anos de prazo sendo os 2 primeiros anos com carência (2021 e 2022).

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 agosto de 2024, o **saldo da dívida foi de R\$768,6 milhões**.

| CRI             | Código     | Saldo Devedor | Indexador | Taxa    | Data de Início | Prazo (anos) |
|-----------------|------------|---------------|-----------|---------|----------------|--------------|
| CRI Gazit Malls | 21E0407810 | 768,6         | IPCA      | 5,8926% | 14/05/21       | 6,22         |

### Projeção do fluxo de amortização - 5 anos (R\$ m)

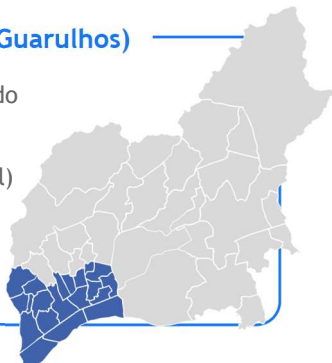


## Localização Gazit Malls (GZIT11)

### 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)

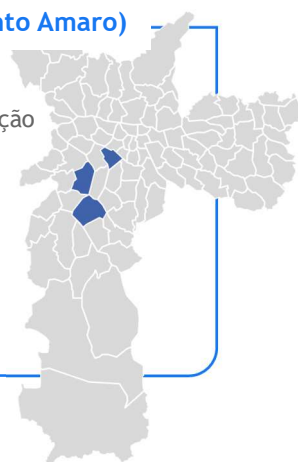
- > Centro histórico da Capital paulista
- > O coração da cidade: Próximo as principais linhas de metrô e de terminal de ônibus
- > O Shopping fica em uma das esquinas mais movimentadas da cidade

#### 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







## Os Ativos do Portfólio

### Internacional Shopping

Adquirido pela Gazit em abril de 2018, o Internacional Shopping foi inaugurado em 1998 no km 225 da Rodovia Presidente Dutra em Guarulhos (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). O shopping possui ABL de 75,2 mil m<sup>2</sup> (dos quais 60,2 mil m<sup>2</sup> pertencem ao GZIT11) e atualmente, abriga 360 lojas e quiosques, salas de cinema Cinemark, um parque de diversões Neo Geo Family, boliche, academia, bancos, consultórios 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 (66% do NOI gerado).





### GZIT11: Características do Internacional Shopping Guarulhos

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

## Mais Shopping

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 imóvel está próximo a diversos pontos de interesse, como a Estação Largo Treze do Metrô, o terminal de ônibus Santo Amaro, a estação Santo Amaro da CPTM, a universidade Uninove, entre diversos outros que geram um fluxo constante de visitantes ao empreendimento (média de 30 mil pessoas por dia). Atualmente, o Mais Shopping representa 11% da geração de receitas operacionais do GZIT11, sendo o segundo mais relevante nesse aspecto.





### GZIT11: Características do Mais Shopping

|                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| Ano de Entrega  | 2010  |  |
| ABL Própria     | 22,9 mil m <sup>2</sup>   |   |
| Nº de Lojas     | +170  |   |
| Nº de Vagas     | +700  |   |
| Lojas Âncora    |    |   |
| Lojas Satélites |  |   |
| Serviços        |  |   |

## Morumbi Town Shopping

Situado na Avenida Giovanni Gronchi, o Morumbi Town é o empreendimento mais novo da carteira do Fundo, tendo sido inaugurado em 2016, além de ser o segundo ativo mais relevante em termos de ABL do Fundo (21,4% do total) e com geração de NOI de 10% 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 nas classes C e B, e por sua oferta de atividades exclusivas, como pista de *kart*, quadras de futebol *society* e *beach tennis*, academia, cinema e 120 lojas e quiosques distribuídos em seus mais de 31 mil metros quadrados de ABL.





### GZIT11: Características do Morumbi Town

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| Ano de Entrega  | 2016  |  |
| ABL Própria     | 30 mil m <sup>2</sup>   |  |
| Nº de Lojas     | +120  |  |
| Nº de Vagas     | +1.200  |  |
| Lojas Âncora    |  |  |
| Lojas Satélites |  |  |
| Serviços        |  |  |

## Shopping Light

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 Tommy Hilfiger, Pandora, Calvin Klein e Lacoste. Recentemente, o Shopping Light expandiu sua oferta com a adição de 6 novas marcas importantes: NBA, Vans, Baw, Copenhagen, Casa Bauducco e Sodiê, consolidando-se como um centro de marcas de outlet em São Paulo. 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.

### GZIT11: Características do Shopping Light

|                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| Ano de Entrega  | 1999  |  |
| ABL Própria     | 18 mil m <sup>2</sup>   |   |
| Nº de Lojas     | 120   |   |
| Nº de Vagas     | +200  |   |
| Lojas Âncora    |  |   |
| Lojas Satélites |  |   |
| Serviços        |  |   |

## Shopping Prado Boulevard

Sobre o Shopping Prado Boulevard, o ativo foi adquirido pela Gazit em maio de 2021 e desde então, vem passando por uma série de revitalizações, desde mudança de layout até a implementação da área do boulevard, onde se concentra diversas operações gastronômicas. Atualmente, o Prado Boulevard oferece uma ampla variedade de lojas e pontos de interesse, incluindo cinema, academia, supermercado, estacionamento coberto, farmácia, entre outros. Com cerca de 9,9 mil m<sup>2</sup> 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.

### GZIT11: Características do Prado Boulevard

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| Ano de Entrega  | 2005  |  |
| ABL Própria     | 9,9 mil m <sup>2</sup>  |  |
| Nº de Lojas     | +65   |  |
| Nº de Vagas     | +290  |  |
| Lojas Âncora    |  |  |
| Lojas Satélites |  |  |
| Serviços        |  |  |



## Gazit Asset nas Lives

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

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

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

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

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

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

## 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.