

Relatório Mensal

Fevereiro 2025





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:

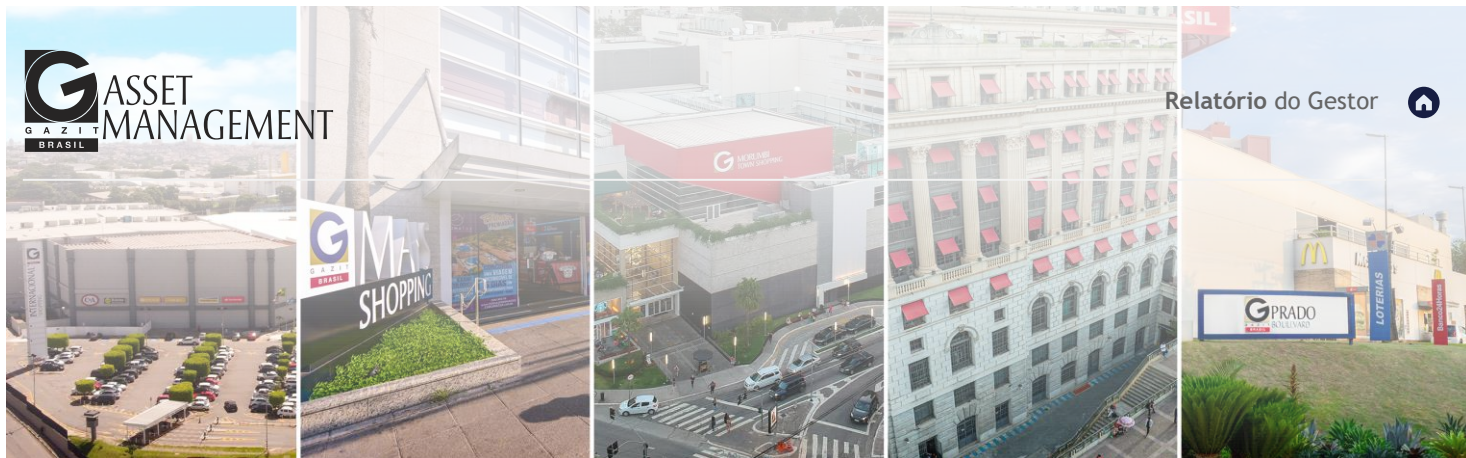
Investidores Qualificados

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)

Dezembro 2024

Valor de mercado ¹
R\$949.438.311,57 (R\$43,47/cota)

Distribuição de dividendos
R\$0,78/cota

Valor patrimonial ¹
R\$1.998.132.431,27 (R\$91,48/cota)

Número de cotistas ¹
4.907

Liquidez diária média (mês) ¹
R\$525.653,4

Número de cotas
21.841.231

¹Em 30/12/2024.

Destaques da Carteira

- **Rendimentos:** A distribuição de R\$ 0,78/cota (DY: 1,8% a.m. ou 21,5% 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



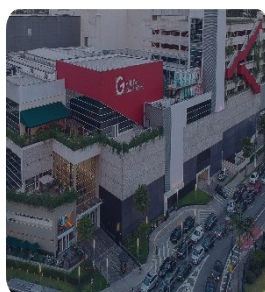
Região Metropolitana de São Paulo

Mais Shopping



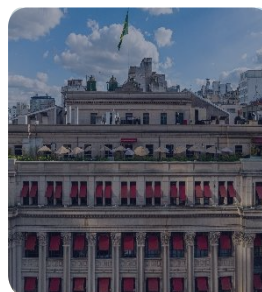
Zona Sul de São Paulo

Morumbi Town



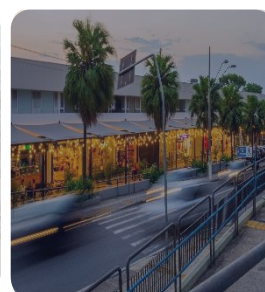
Zona Sul de São Paulo

Shopping Light



Centro de São Paulo

Prado Boulevard



Região Metropolitana de Campinas

Comentário do Gestor

No Brasil, as incertezas acerca da condução e trajetória da política fiscal foi acentuada pela tramitação na Câmara dos Deputados da PEC de corte de gastos do governo federal. Adicionalmente, o Banco Central elevou a taxa Selic em 100 bps, para 12,25% aa, refletindo o contínuo aumento da expectativa de inflação de acordo com o relatório Focus e uma atividade econômica mais resiliente com abertura adicional do hiato do produto, medido pela divulgação dos dados do PIB do terceiro trimestre de 2024.

O mês de dezembro se mostrou extremamente desafiador para os ativos de risco. O dólar atingiu a sua maior cotação histórica, chegando a passar dos R\$ 6,30, as taxas tesouro IPCA+ superaram o 8%, o IFIX apresentou desvalorização de 0,67% e a bolsa de valores retraiu 4,3%. No ano de 2024 o dólar apresentou desvalorização de 21,5%, o IFIX recuou 5,9%, o Ibovespa caiu 10,4% e o índice *small caps* (Smal11) retraiu 22,5%. No mercado de renda fixa, a taxa pré de 3 anos abriu mais de 600 bps causando uma abertura de 300 bps na taxa real com aumento da inflação implícita na curva de juros.

O mês de dezembro, tradicionalmente marcado pelo Natal, registrou o **melhor desempenho de vendas no histórico do fundo**, com um **crescimento de 7,3%** em relação ao mesmo período no ano anterior, superando a marca de 5,5% registrada pela Abrasce (Associação Brasileira de Shopping Centers). As vendas de dezembro totalizaram R\$ 328,8 milhões (R\$ 2.149 por venda/m²), e, no **acumulado de 2024, atingiram R\$ 2.507,9 milhões** (+7,4% em relação ao ano anterior), com um valor de venda/m² de R\$ 1.369,3.

Em dezembro, o **NOI Competência alcançou R\$ 19,2 milhões**, com uma **impressionante margem de 93,6%**. No total de 2024, o **NOI somou R\$ 159,8 milhões**, representando um **crescimento de 5,3% em comparação ao ano passado**, mesmo com a variação negativa do IGPM no primeiro semestre, que impactou o reajuste contratual da base de aluguel mínimo. Adicionalmente, mantivemos altos **níveis de ocupação (97,4%)**, superior aos 96,9% registrados no ano anterior. A **inadimplência líquida e o desconto/faturamento permaneceram em níveis baixos**, com -5,8% no mês e 0,1% no acumulado anual, e 1,8% tanto no mês quanto no ano, respectivamente.

Em dezembro, distribuímos R\$0,78 por cota, o que representa um **dividend yield anualizado de 21,5%**, considerando a cotação do mês de R\$43,47. O portfólio do Gazit Malls é composto por cinco shoppings localizados em São Paulo, um **estado de forte resiliência econômica**. Ao longo do ano, foram distribuídos R\$ 100,2 milhões para a Cota A, conforme o prospecto, resultando em um **dividendo anual de R\$ 9,36 por cota** — sendo R\$ 8,59 provenientes da geração de caixa e R\$ 0,77 referentes ao uso da reserva de rendimento.

Adicionalmente, a gestão do Fundo avalia que o **preço de mercado do GZIT11 não reflete adequadamente o valor intrínseco dos ativos** do portfólio do Fundo, uma vez que a cota está sendo negociada com um desconto de aproximadamente 50% em relação ao seu valor patrimonial.

Reavaliação dos Ativos do Fundo: Em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa Cushman & Wakefield, resultando em valor 1,6% inferior ao valor contábil atual dos referidos imóveis, o que totaliza variação negativa de aproximadamente 3,4% no valor patrimonial da cota do Fundo de referência de 31/12/2024.

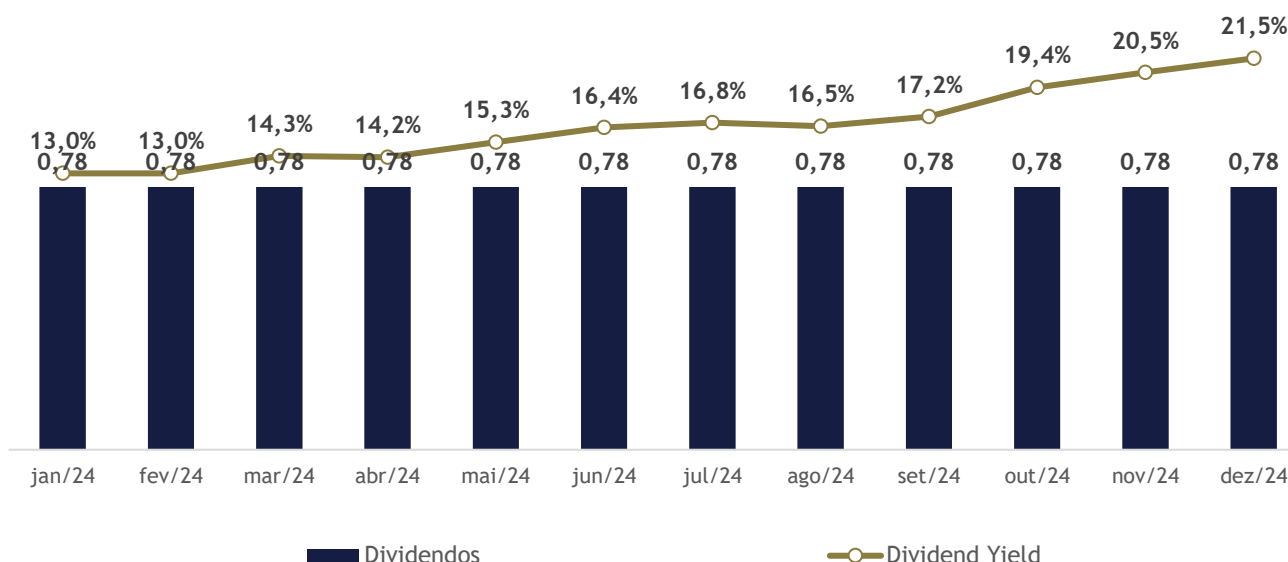
Seguimos confiantes no potencial do portfólio do Gazit Malls, que continua a entregar resultados sólidos e resilientes.

Desempenho de Dezembro ¹

O Fundo fez sua décima distribuição no ano, R\$0,78/cota, referente a dezembro 2024, com pagamento em 31/01/25 para os detentores de cotas em 24/01/25. **Despesa Administrativa:** O GZIT11 passou a integrar o IFIX em setembro de 2024, alterando o cálculo da taxa de administração para o valor de mercado, em vez do valor patrimonial. Nos meses de setembro e outubro, refletindo no fechamento de outubro e novembro, a cobrança foi feita com base no valor patrimonial, gerando um crédito de R\$ 1,2 milhão em relação à cobrança que deveria ser. Esse crédito foi e será abatido na cobrança da taxa de administração nos fechamentos de dezembro de 2024 e janeiro de 2025. A partir da competência Fevereiro 2025, a cobrança volta a ser contabilizada e considerando o percentual sobre o valor de mercado do Fundo.

	Dezembro 24	2024 Acumulado
Receitas	14.590.991	173.678.070
Receita Imobiliária ²	13.346.527	152.264.016
Receita de Dividendos ³	866.128	15.264.016
Receita Financeira	378.337	5.625.304
Despesas	(5.597.716)	(81.740.655)
Despesa Operacional dos Imóveis ²	(2.037.282)	(22.112.602)
Despesa Financeira (CRI)	(3.406.373)	(43.926.505)
Despesa Administrativa do Fundo ⁴	(154.061)	(15.701.548)
Resultado do período	8.993.275	91.937.415
Reserva de rendimentos anteriores	-	8.235.205
Resultado do Período + Reserva	8.993.275	100.172.620
Valor Distribuído	8.347.718	100.172.620
Número de Cotas A	10.702.203	10.702.203
Distribuição/Cota A	0,78	9,36

Rendimentos | Distribuição 2024 (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.

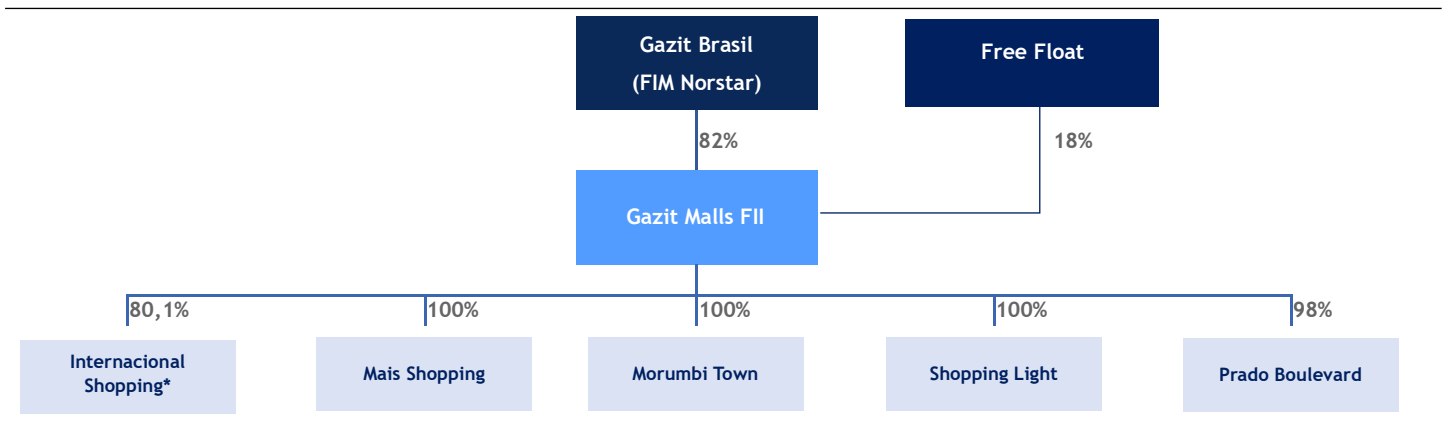
² A receita e despesa operacional equivalem aos 4 ativos do Fundo, pois o Mais Shopping gera retorno por meio de dividendos. A soma dessas duas linhas equivale ao resultado caixa desses 4 ativos (Internacional Shopping, Morumbi Town, Shopping Light e Prado Boulevard). As receitas operacionais incluem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

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

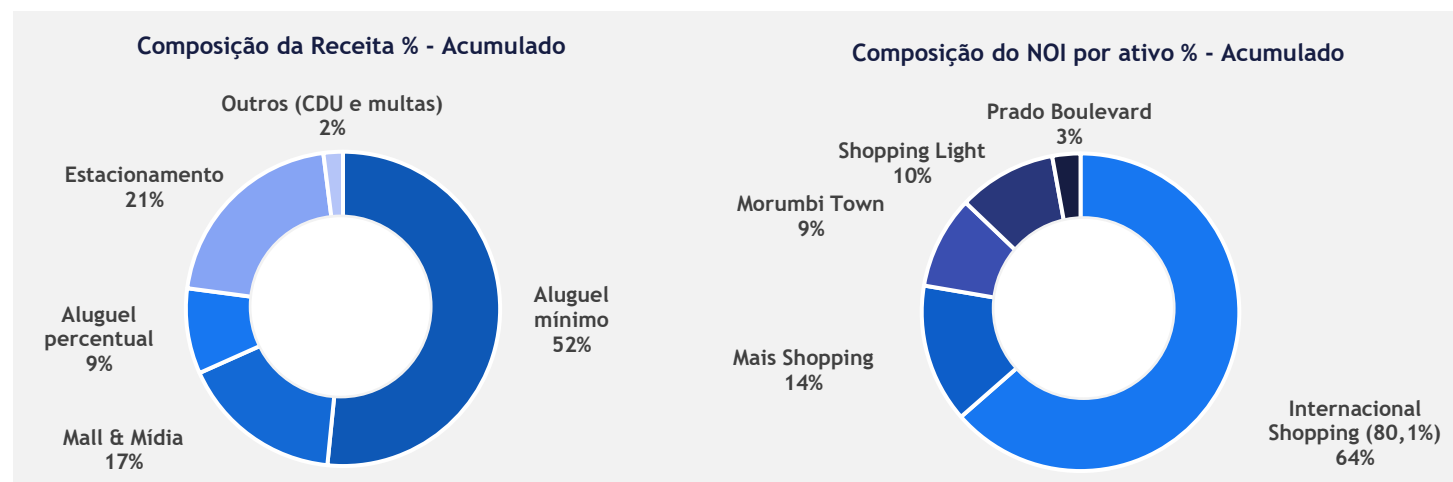
O portfólio atual do Gazit Malls (GZIT11) engloba cinco shoppings localizados em áreas urbanas densamente povoadas do estado de São Paulo, totalizando aproximadamente 142 mil metros quadrados de área bruta locável (ABL). O Fundo detém participação majoritária em todos os seus imóveis, o que permite uma 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	75.208	80,1%	60.242	178,6	99,2%
Mais Shopping	São Paulo - SP	22.926	100,0%	22.926	41,3	96,7%
Morumbi Town	São Paulo - SP	30.432	100,0%	30.432	50,6	96,1%
Shopping Light	São Paulo - SP	18.498	100,0%	18.498	46,7	95,0%
Prado Boulevard	Campinas - SP	10.103	98,0%	9.895	11,6	97,3%
Total		157.167		141.992	328,8	97,4%

¹ Dados de dezembro 2024.

Indicadores operacionais

Em dezembro, o **NOI Competência** alcançou **R\$ 19,2 milhões**, com uma **impressionante margem de 93,6%**. No total de 2024, o **NOI somou R\$ 159,8 milhões**, representando um **crescimento de 5,3% em comparação ao ano passado**, mesmo com a variação negativa do IGPM no primeiro semestre, que impactou o reajuste contratual da base de aluguel mínimo.



O mês de dezembro, tradicionalmente marcado pelo Natal, registrou o **melhor desempenho de vendas no histórico do fundo**, com um **crescimento de 7,3%** em relação ao mesmo período no ano anterior, superando a marca de 5,5% registrada pela Abrasce (Associação Brasileira de Shopping Centers). As vendas de dezembro totalizaram R\$ 328,8 milhões (R\$ 2.149 por venda/m²), e, no **acumulado de 2024, atingiram R\$ 2.507,9 milhões** (+7,4% em relação ao ano anterior), com um valor de venda/m² de R\$ 1.369,3. Adicionalmente, mantivemos altos **níveis de ocupação (97,4%)**, superior aos 96,9% registrados no ano anterior. A **inadimplência líquida e o desconto/faturamento permaneceram em níveis baixos**, com -5,8% no mês e 0,1% no acumulado anual, e 1,8% tanto no mês quanto no ano, respectivamente.

	Dezembro 2024	2024 Acumulado
ABL Total (m ²)	157.167	157.167
ABL Própria (m ²)	141.992	141.992
Taxa de Ocupação (%) - Média	97,4%	97,1%
Vendas Totais (R\$)	328.778.677,0	2.507.858.713,3
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²) - Acumulado	2.149,5	1.369,3
NOI (R\$ milhão)	19,2	159,8
NOI (R\$/m ²)	135,0	93,8
Desconto/Faturamento (%)	1,8%	1,8%
Inadimplência líquida (%)	-5,8%	0,1%
SSS (%)	2,8%	4,4%
SSR (%)	14,3%	3,9%
Cap rate (%) ¹	16,8%	16,8%

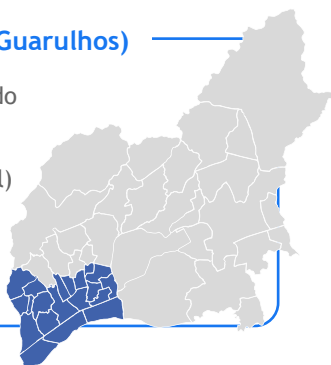
¹ É o percentual que representa o NOI do Fundo anualizado sobre o valor de mercado (cota de dezembro).

Localização Gazit Malls (GZIT11)

Estado de São Paulo

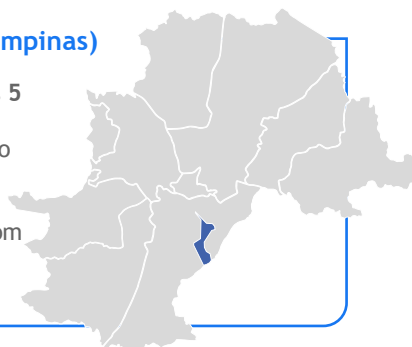
Internacional Shopping (Guarulhos)

- > 2º maior população do Estado de São Paulo
- > Maior município (não capital) do país
- > Região com mais de 40 mil estabelecimentos formais



Shopping Prado (Campinas)

- > A região está a apenas 5 minutos da Rodovia Anhanguera e a 4km do centro de Campinas
- > Região privilegiada com diversos condomínios fechados ao seu redor



São Paulo Capital

Shopping Light (Centro)

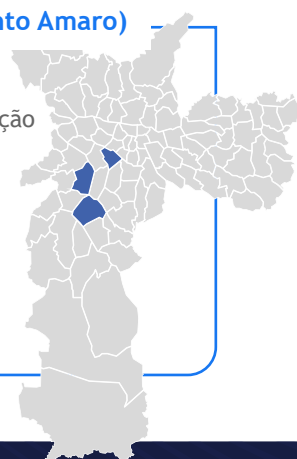
- > Centro histórico da Capital paulista
- > O coração da cidade: Próximo as principais linhas de metrô e de terminal de ônibus
- > O Shopping fica em uma das esquinas mais movimentadas da cidade

Morumbi Town (Morumbi)

- > 52% dos residentes são acima de classe C
- > +150 mil residências
- > +55 indústrias
- > +70 mil carros na Av Giovanni Gronchi (Avenida do Shopping)

Mais Shopping (Santo Amaro)

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



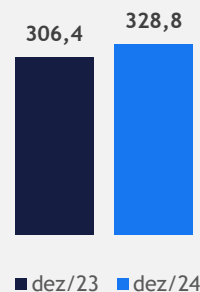


Indicadores Dezembro 2024 (vs Dezembro 2023)

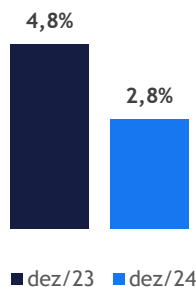
Taxa de ocupação %



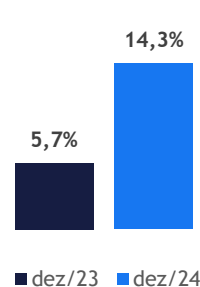
Vendas totais (R\$ milhões)



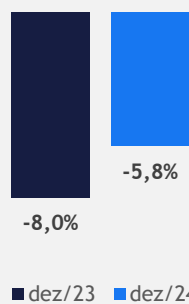
SSS %



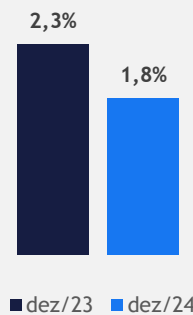
SSR %



Inadimplência líquida %



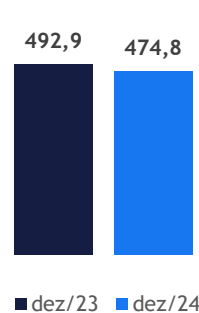
Desconto/Faturamento %



Fluxo de pessoas (R\$ milhões)



Fluxo de veículos (R\$ mil)



Liquidez

O Fundo encerrou o mês com **4.907 cotistas** e valor de mercado da cota A de **R\$465,2 milhões**. Nesse mês, o volume médio diário de negociações foi de **R\$831,0 mil/mês para 18% de free float**.

Informações da B3 (R\$ mil)	Dezembro 24	2024 ¹	Últimos 12 meses ¹
Volume Total	9.987,4	186.134,0	186.134,0
Volume Diário Médio	525,7	831,0	831,0
Qtde de cotas negociadas	247,2	3.336,6	3.336,6
% de Cotas Negociadas (Giro) ² - média	6,2%	7,0%	7,0%
Quantidade de cotas (Classe A)	10.702.203		
Valor de mercado (Classe A)	465.224.764,41		

(1): Do dia 08/02/2024 até o dia 31/12/2024.

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

Endividamento (CRI)

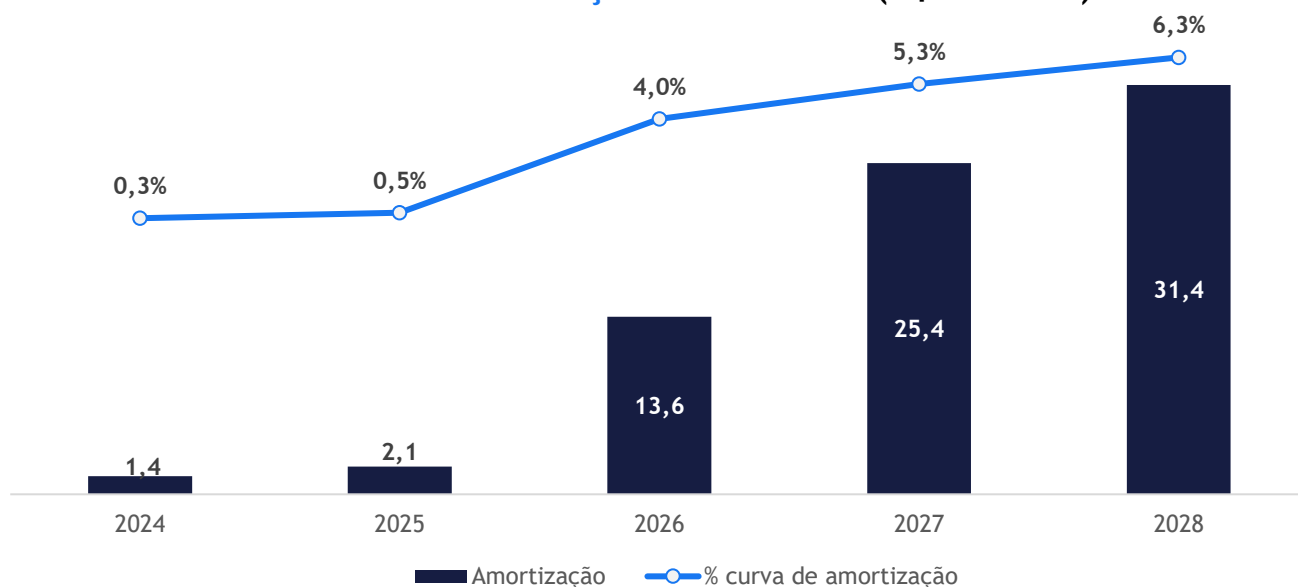
O Fundo emitiu uma dívida de R\$650 milhões em 14 de maio de 2021 a uma taxa de IPCA + 5,8926% com 16 anos de prazo sendo os 2 primeiros anos com carência (2021 e 2022).

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 dezembro de 2024, o **saldo da dívida bruta foi de R\$780,5 milhões**.

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de Início	Prazo (anos)
CRI Gazit Malls	21E0407810	780,5	IPCA	5,8926%	14/05/21	13

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



Os Ativos do Portfólio

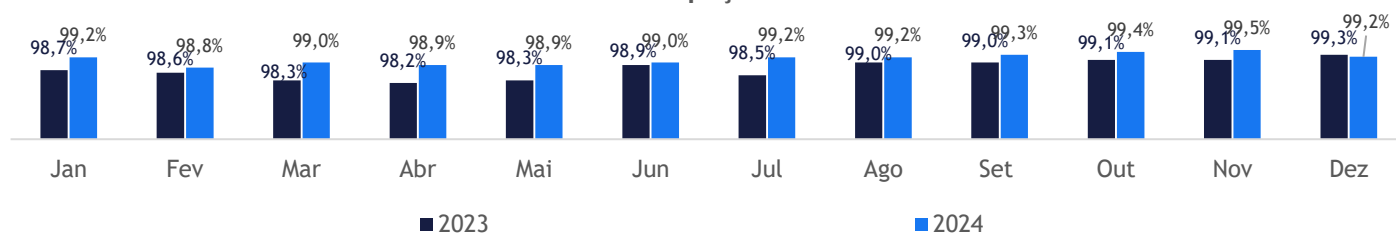
Internacional Shopping, São Paulo (80,1% de Participação do Fundo)

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 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 (42,4%) como em NOI (64,0%).



Ano de Entrega	1998	
ABL Própria	60 mil m ² (part. 80,1%)	
Nº de Lojas	360	
Nº de Vagas	2.945	
Lojas Âncora	CINEMARK RCHLO RENNER CENTAURO FAST	
Lojas Satélites	Calvin Klein AREZZO SAMSUNG LUPA São Paulo	
Serviços	dr.consulta Banco24horas extra OMO espaço laser	

Taxa de ocupação histórica



Indicadores	Dezembro 2024	2024 Acumulado
ABL total (m ²)	75.208	75.208
ABL própria (m ²)	60.242	60.242
Vendas totais (R\$ mil) - 100%	178.583,8	1.292.883,0
Vendas totais (R\$/m ²)	2.393,3	1.445,0
Taxa de ocupação (%)	99,2%	99,1%
NOI próprio (R\$ mil) - 80,1%	11.363,5	101.537,4
Margem NOI competência (%)	98,4%	91,4%
SSS (%)	1,7%	2,3%
SSR (%)	19,7%	3,3%

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

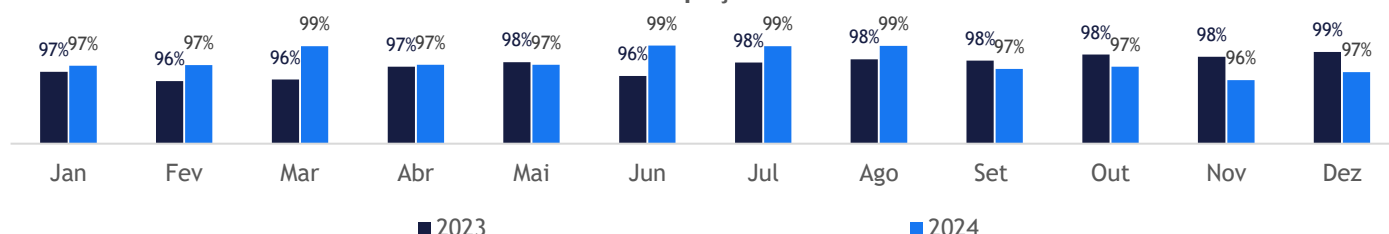
O Mais Shopping foi adquirido pela Gazit em 2015. Desde então, o imóvel passou por diversas reformas e expansões, que elevaram sua área em mais de 60% desde sua inauguração. O Mais Shopping localiza-se no maior polo comercial da cidade de São Paulo, com um fluxo de 1,2 milhões de pessoas por mês na região 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	+170
Nº de Vagas	+750
Lojas Âncora	
Lojas Satélites	
Serviços	



Taxa de ocupação histórica



Indicadores	Dezembro 2024	2024 Acumulado
ABL total (m ²)	22.926	22.926
Vendas totais (R\$ mil) - 100%	41.326,5	295.252,2
Vendas totais (R\$/m ²)	1.864,6	1.098,5
Taxa de ocupação (%)	96,7%	97,7%
NOI competência (R\$ mil)	2.964,7	22.588,7
Margem NOI competência (%)	92,4%	82,3%
SSS (%)	12,4%	12,5%
SSR (%)	5,5%	7,1%

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

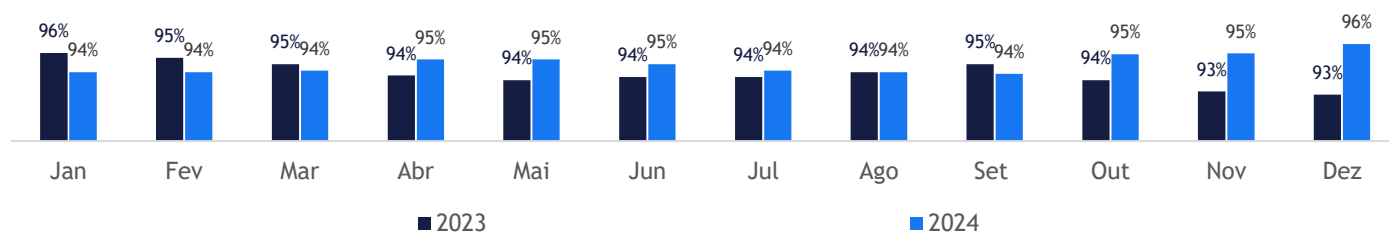
Situado na Avenida Giovanni Gronchi, o Morumbi Town foi inaugurado em 2016, sendo o segundo ativo mais relevante em termos de ABL do Fundo (21,4% do total) e com geração de NOI de 9% do total. O empreendimento foi adquirido pelo Fundo em maio de 2021. Em termos de infraestrutura, o Morumbi Town se destaca 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 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	+120
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



Indicadores	Dezembro 2024	2024 Acumulado
ABL total (m ²)	30.432	30.432
Vendas totais (R\$ mil) - 100%	50.571,4	457.398,5
Vendas totais (R\$/m ²)	1.729,9	1.321,2
Taxa de ocupação (%)	96,1%	94,8%
NOI competência (R\$ mil)	2.139,3	15.073,4
Margem NOI competência (%)	84,0%	63,5 %
SSS (%)	-0,1%	1,9%
SSR (%)	5,1%	2,0%

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

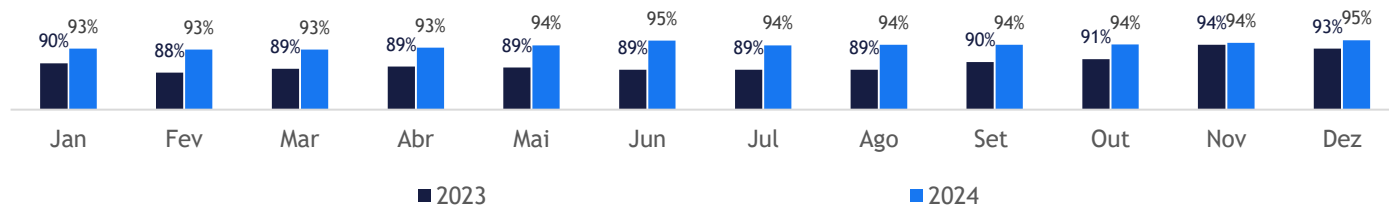
Adquirido em junho de 2015, o Shopping está localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo com o Viaduto do Chá, no coração de São Paulo. Tombado como patrimônio histórico desde 1984, o imóvel virou Shopping nos anos 2000 e possui uma ocupação média superior a 93% e mais de 110 lojas e quiosques, incluindo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



Ano de Entrega	1999
ABL Própria	18 mil m ²
Nº de Lojas	+110
Nº de Vagas	200
Lojas Âncora	priceless™ RENNER smartfit
Lojas Satélites	TOMMY HILFIGER PANDORA PUMA Nike
Serviços	McDonald's SPOLETO POPEVES MANIA de CHURRISCO! KFC BULLGHER



Taxa de ocupação histórica



Indicadores	Dezembro 2024	2024 Acumulado
ABL total (m ²)	18.498	18.498
Vendas totais (R\$ mil) - 100%	46.715,1	355.299,9
Vendas totais (R\$/m ²)	2.658,2	1.704,6
Taxa de ocupação (%)	95,0%	93,9%
NOI competência (R\$ mil)	2.215,4	15.986,2
Margem NOI competência (%)	88,0%	81,9%
SSS (%)	2,6%	8,9%
SSR (%)	8,4%	5,0%

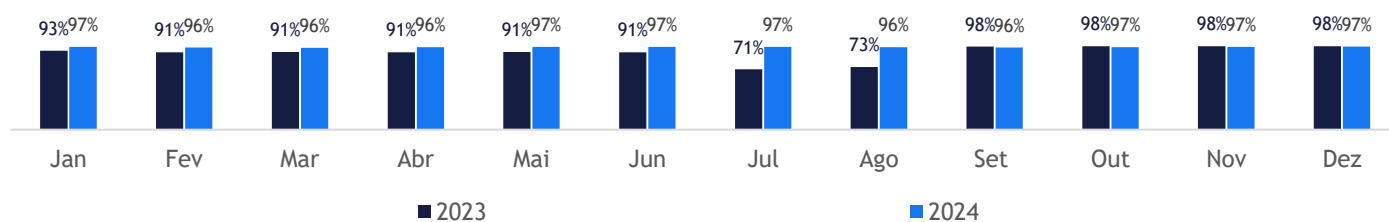
Shopping Prado Boulevard de Campinas (98% de Participação do Fundo)

Sobre o Shopping Prado Boulevard, o ativo foi adquirido pela Gazit em 2013 e desde então vem passando por uma série de revitalizações, desde mudança de layout até a implementação da área do boulevard, onde se concentram diversas operações Gastronômicas. Atualmente, o Prado Boulevard oferece estacionamento coberto, área de eventos, praça de alimentação e ótima variedade de mix voltados ao varejo, lazer e entretenimento incluindo cinema, academia, supermercado, instituição de ensino, bares, farmácia entre outros. Com cerca de 9,9 mil m² de ABL (7,0% do total da ABL do Fundo), está localizado próximo à rodovia Anhanguera e a cerca de 4 km do centro de Campinas (SP), atraindo aproximadamente 130 mil visitantes mensalmente.



Ano de Entrega	2005	
ABL Própria	9,9 mil m ²	
Nº de Lojas	+70	
Nº de Vagas	+300	
Lojas Âncora		
Lojas Satélites		
Alimentação		

Taxa de ocupação histórica



Indicadores	Dezembro 2024	2024 Acumulado
ABL total (m ²)	9.895	9.895
Vendas totais (R\$ mil) - 100%	11.582,0	107.025,1
Vendas totais (R\$/m ²)	1.202,8	932,7
Taxa de ocupação (%)	97,3%	96,6%
NOI competência (R\$ mil)	480,8	4.577,0
Margem NOI competência (%)	72,6%	74,0%
SSS (%)	1,5%	3,1%
SSR (%)	10,9%	5,4%



Inaugurações do mês



Jequiti (1ª loja física em shopping)
(47,5m²)
Internacional Shopping



Corinthians Loja Oficial
(71,0m²)
Shopping Light



Café Praça da Moça
(58,1m²)
Shopping Light



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](#))



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.