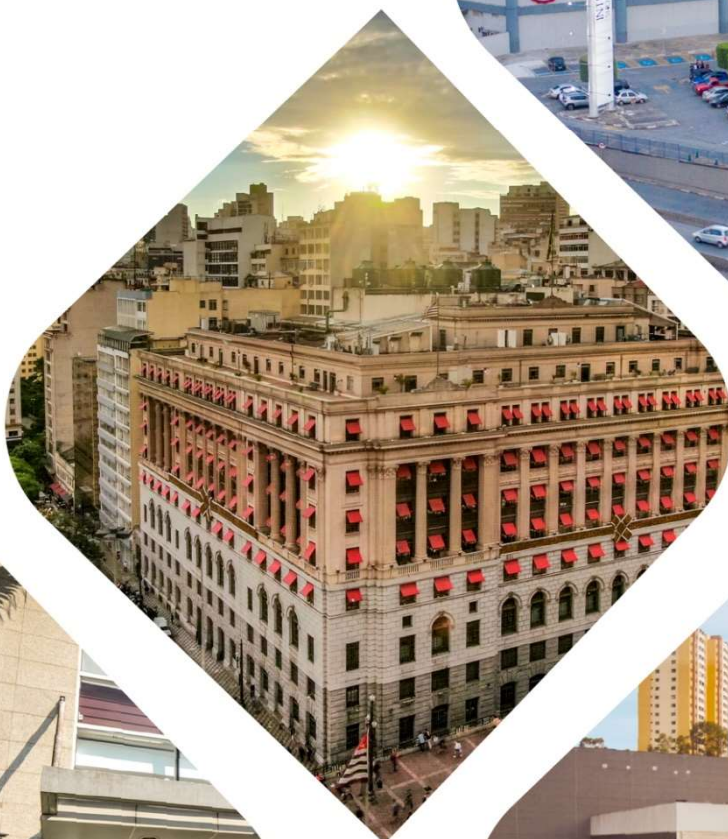
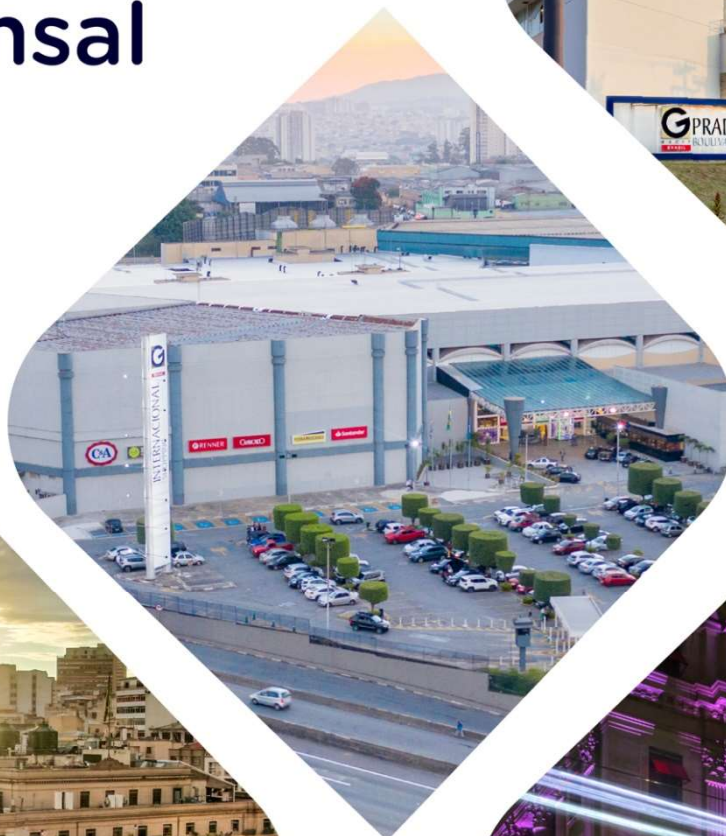


Relatório Mensal

Abril 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:

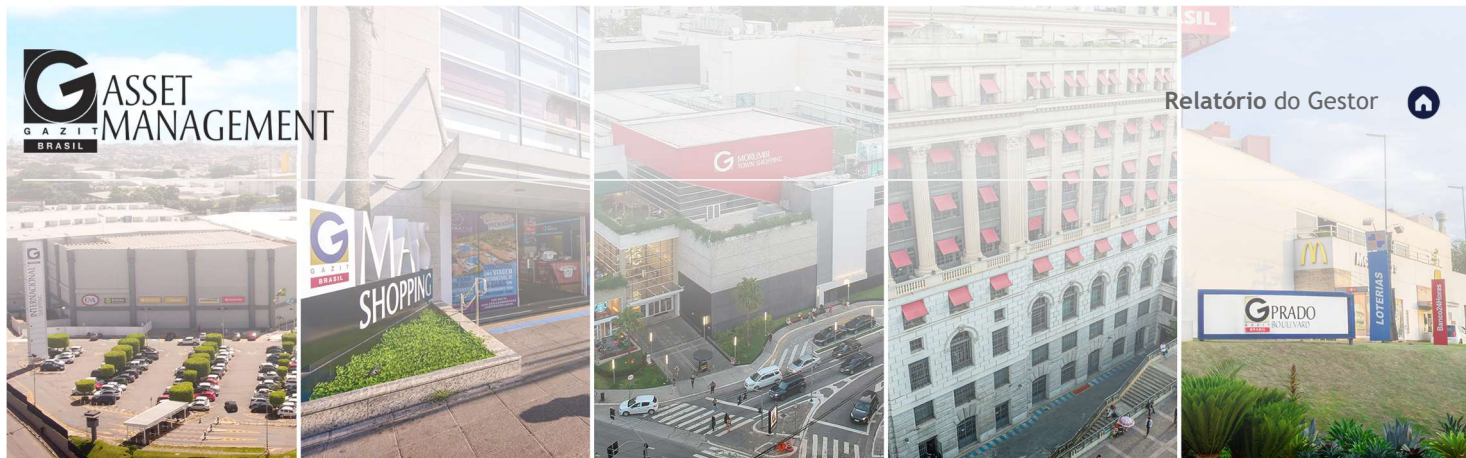
Investidores Qualificados

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)

Fevereiro 2025

Valor de mercado ¹
R\$938.517.696,07 (R\$42,97/cota)

Distribuição de dividendos
R\$0,78/cota

Valor patrimonial ¹
R\$2.002.216.120,85 (R\$91,67/cota)

Número de cotistas ¹
6.887

Liquidez diária média (mês) ¹
R\$949.0531,6

Número de cotas
21.841.231

¹Em 28/02/2025.

Destaques da Carteira

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



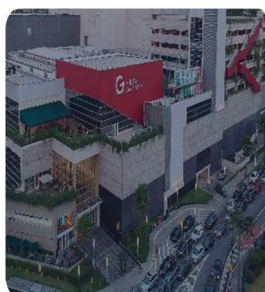
Região Metropolitana de São Paulo

Mais Shopping



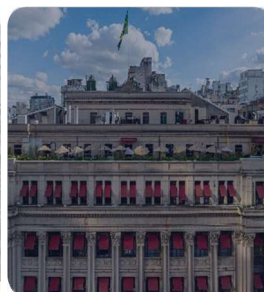
Zona Sul de São Paulo

Morumbi Town



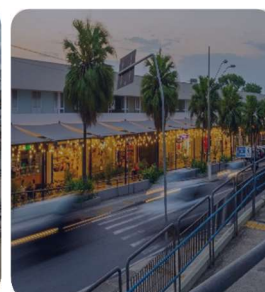
Zona Sul de São Paulo

Shopping Light



Centro de São Paulo

Prado Boulevard



Região Metropolitana de Campinas

Comentário do Gestor

No cenário global, o início do governo Trump nos Estados Unidos trouxe novos riscos ao ambiente de inflação mundial, especialmente após anúncios e expectativas de políticas mais restritivas em relação à imigração, aumento de tarifas e cortes de impostos - medidas que podem pressionar os preços na maior economia do mundo.

No Brasil, a economia segue aquecida, com destaque para o mercado de trabalho ainda apertado, o que também exerce pressão sobre os preços, embora de forma menos intensa do que em 2024. Esse efeito é notado principalmente no setor de serviços, mas também afeta bens industriais, alimentos e produtos de consumo em geral. Em fevereiro, o IPCA registrou uma alta de 1,31%, elevando a inflação acumulada nos últimos 12 meses para 5,06%, o que representa uma aceleração em relação aos 4,56% registrados até janeiro. Embora o Real tenha se apreciado em início de ano, os efeitos da forte desvalorização no final de 2024 ainda impactaram os preços em fevereiro. Diante da persistente pressão inflacionária, o Banco Central decidiu elevar a taxa SELIC em 100 bps, para 14,25% ao ano.

Os primeiros meses do ano costumam ser mais desafiadores em relação ao fluxo de pessoas nos ativos. O mês de fevereiro, em particular, é ainda mais impactado devido à menor quantidade de dias úteis, aos feriados prolongados (como o Carnaval e seus recessos) e à falta de datas comemorativas tradicionais do varejo, que normalmente atraem consumidores para os shopping centers. Como resultado, a performance de vendas nesse período tende a ser naturalmente mais baixa em comparação aos outros meses do ano. No entanto, as vendas do GZIT11 registraram **um aumento de 6,7% em relação a fevereiro de 2024, totalizando R\$ 173,5 milhões**. Esse crescimento foi impulsionado principalmente pelo desempenho positivo do Mais Shopping (+12,0%) e do Shopping Light (+27,8%). No **acumulado do ano, as vendas somaram R\$ 360,9 milhões, representando um crescimento de 5,1% em relação ao mesmo período de 2024**.

Em fevereiro, o **NOI Competência alcançou R\$ 11,6 milhões**, permanecendo estável em comparação com fevereiro de 2024, com uma **margem de 82,1%**. No **acumulado do ano, o NOI chegou a R\$ 24,7 milhões**, superando os R\$ 24,0 milhões registrados no mesmo período de 2024. Destaca-se o desempenho do Mais Shopping, que apresentou um crescimento de 16% no NOI, atingindo R\$ 3,5 milhões no acumulado do ano e uma margem NOI de 9p.p. superior, alcançando 83,5%. Adicionalmente, o **nível de ocupação do Gazit Malls fechou em 96,7%**.

O **resultado livre para a distribuição do Fundo em 2025 superou as expectativas, alcançando R\$ 32,6 milhões**, em comparação com os R\$ 20 milhões no ano anterior, e **acima dos R\$ 16,7 milhões da geração preferencial da Cota A**. Esse resultado foi impulsionado pelo desempenho mais robusto de vendas e receitas de dezembro de 2024. Não houve distribuição para a Cota B, pois, conforme a legislação, será aguardado o fechamento do semestre para a apuração do resultado.

Em fevereiro, o IFIX apresentou uma alta de 3,34% em fevereiro, encerrando uma sequência de cinco meses consecutivos de queda - a mais longa sequência de desvalorização desde sua criação, em 2010. A cota GZIT11 apresentou uma valorização de 13,08%, passando de R\$ 38,00 para R\$ 42,97, com um **dividend yield médio anualizado de 21,8%**.

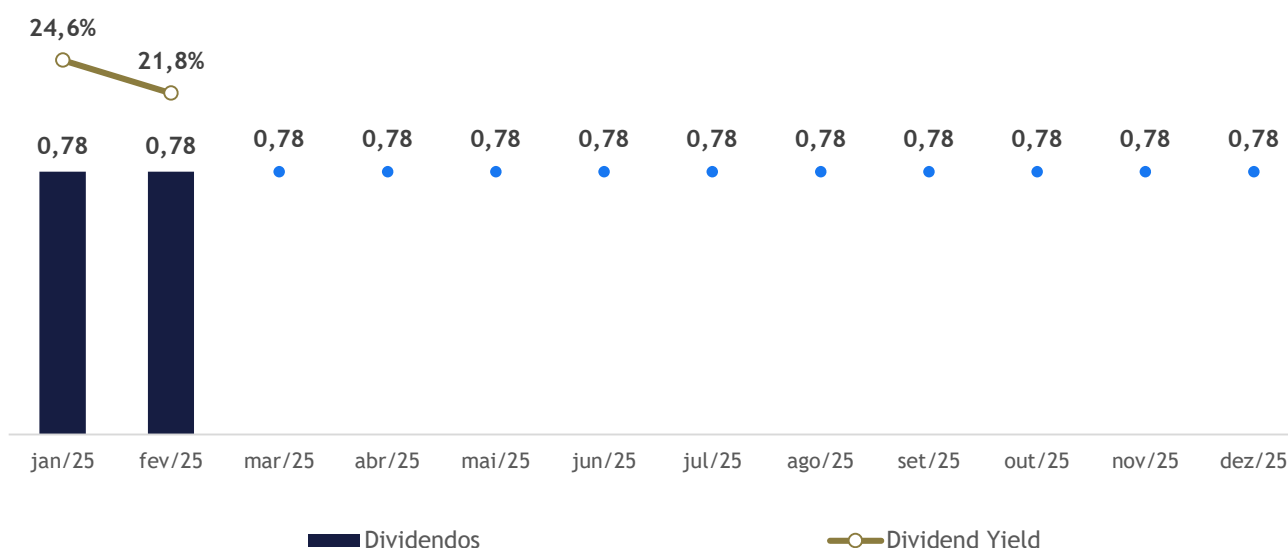
O portfólio do Gazit Malls é composto por cinco shoppings localizados em São Paulo, um estado de forte resiliência econômica. Seguimos confiantes no potencial do portfólio do Gazit Malls, que continua a entregar resultados sólidos e resilientes.

Desempenho de Fevereiro ¹

O Fundo distribuiu R\$0,78/cota, referente a fevereiro de 2025, com pagamento em 31/03/25 para os detentores de cotas em 24/03/25. O **resultado livre para a distribuição do Fundo em 2025 superou as expectativas, alcançando R\$ 32,6 milhões**, em comparação com os R\$ 20 milhões no ano anterior, e **acima dos R\$ 16,7 milhões da geração preferencial da Cota A**. Esse resultado foi impulsionado pelo desempenho mais robusto de vendas e receitas de dezembro de 2024. Não houve distribuição para a Cota B, pois, conforme a legislação, será aguardado o fechamento do semestre para a apuração do resultado.

	Fevereiro 24	Fevereiro 25	2024 Acumulado	2025 Acumulado
Receitas	17.255.406	24.435.837	31.983.401	44.930.650
Receita Imobiliária ²	14.101.912	21.358.268	28.589.102	38.715.280
Receita de Dividendos ³	2.158.631	2.630.198	2.158.631	5.294.856
Receita Financeira	994.863	447.371	1.235.667	920.513
Despesas	(6.772.667)	(6.809.956)	(12.454.090)	(12.279.960)
Despesa Operacional dos Imóveis ²	(1.492.981)	(1.961.429)	(3.559.157)	(3.601.931)
Despesa Financeira (CRI)	(3.740.823)	(4.049.295)	(7.126.022)	(7.651.436)
Despesa Administrativa do Fundo ⁴	(1.538.864)	(799.232)	(1.768.911)	(1.026.593)
Resultado do período	10.482.739	17.625.881	19.529.311	32.650.690
Reserva de rendimentos anteriores	-	-	-	-
Resultado do Período + Reserva	10.482.739	17.625.881	19.529.311	32.650.690
Valor Distribuído	8.347.718	8.347.718	16.695.437	16.695.437
Número de Cotas A	10.702.203	10.702.203	10.702.203	10.702.203
Distribuição/Cota A	0,78	0,78	1,56	1,56

Rendimentos | Distribuição 2025 (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.

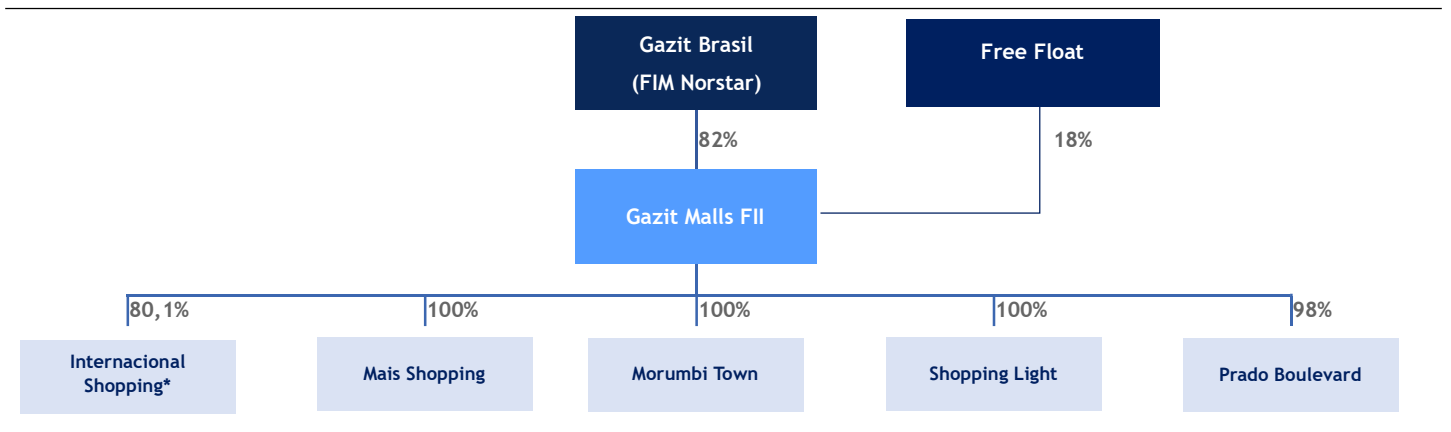
² A receita e despesa operacional equivalem aos 4 ativos do Fundo, pois o Mais Shopping gera retorno por meio de dividendos. A soma dessas duas linhas equivale ao resultado caixa desses 4 ativos (Internacional Shopping, Morumbi Town, Shopping Light e Prado Boulevard). As receitas operacionais incluem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

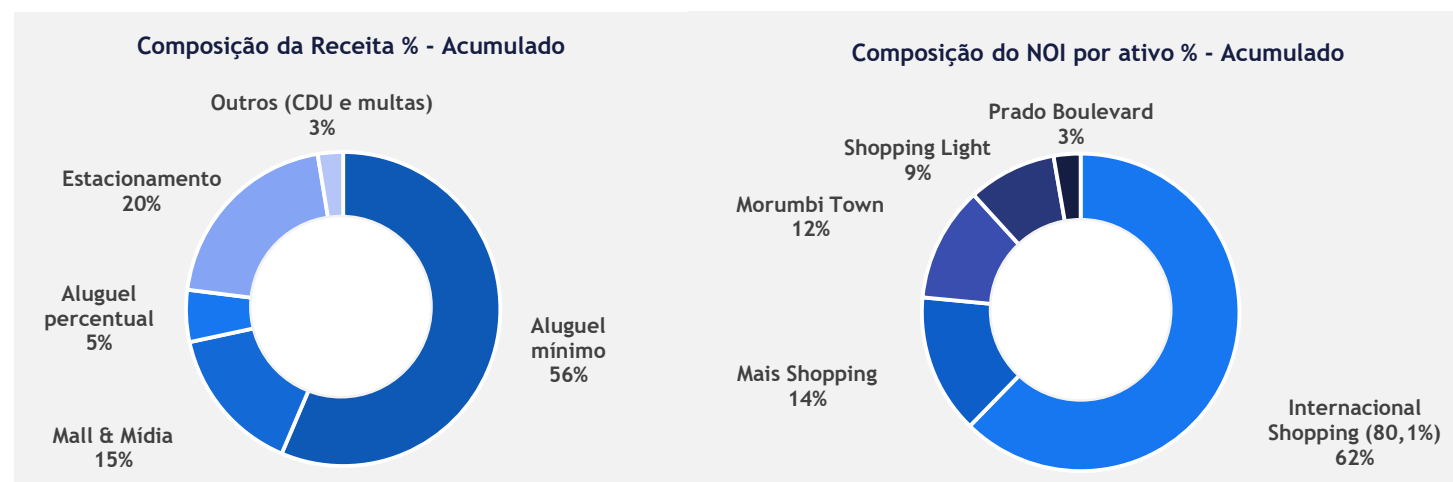
O portfólio atual do Gazit Malls (GZIT11) engloba cinco shoppings localizados em áreas urbanas densamente povoadas do estado de São Paulo, totalizando aproximadamente 142 mil metros quadrados de área bruta locável (ABL). O Fundo detém participação majoritária em todos os seus imóveis, o que permite uma 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 (m ²)	Participação do Fundo	ABL Própria ¹ (m ²)	Vendas totais ¹ (milhões)	Taxa de ocupação ¹
Internacional Shopping	Guarulhos - SP	75.363	80,1%	60.365	84,8	99,2%
Mais Shopping	São Paulo - SP	22.914	100,0%	22.914	21,2	95,4%
Morumbi Town	São Paulo - SP	30.432	100,0%	30.432	35,1	93,7%
Shopping Light	São Paulo - SP	18.492	100,0%	18.492	24,1	94,6%
Prado Boulevard	Campinas - SP	10.103	98,0%	9.895	8,3	97,8%
Total		157.304		142.098	173,5	96,7%

¹ Dados de fevereiro 2025.

Indicadores operacionais

Em fevereiro, o **NOI Competência** alcançou **R\$ 11,6 milhões**, permanecendo estável em comparação com fevereiro de 2024, com uma **margem de 82,1%**. No **acumulado do ano**, o **NOI chegou a R\$ 24,7 milhões**, superando os R\$ 24,0 milhões registrados no mesmo período de 2024.





O mês de fevereiro é historicamente mais desafiador em termos de fluxo de pessoas nos ativos, devido à menor quantidade de dias úteis, feriados prolongados (como o Carnaval e seus respectivos recessos) e à ausência de datas comemorativas tradicionais do varejo que atraem consumidores aos shopping centers. Como resultado, a performance de vendas nesse período tende a ser naturalmente inferior à dos outros meses do ano. No entanto, as vendas do GZIT11 registraram **um aumento de 6,7% em relação a fevereiro de 2024, totalizando R\$ 173,5 milhões**. Esse crescimento foi impulsionado principalmente pelo desempenho positivo do Mais Shopping (+12,0%) e do Shopping Light (+27,8%). No **acumulado do ano, as vendas somaram R\$ 360,9 milhões, representando um crescimento de 5,1% em relação ao mesmo período de 2024**.

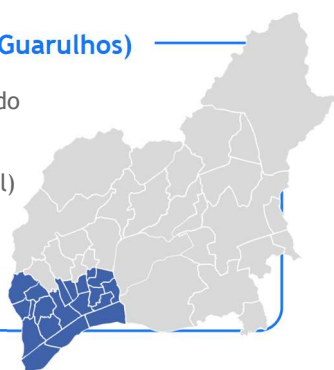
	Fevereiro 2024	Fevereiro 2025	2024 Acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m²)	158.292	157.304	158.292	157.304
ABL Própria (m²)	143.016	142.098	143.016	142.098
Taxa de Ocupação (%) - Média	96,6%	96,7%	96,8%	96,7%
Vendas Totais (R\$ milhões)	162,6	173,5	343,4	360,8
Vendas Totais/m² (R\$/m²)	1.064,3	1.142,0	1.122,4	1.187,2
NOI (R\$ milhões)	11,5	11,6	24,0	24,7
NOI (R\$/m²)	80,6	81,4	83,7	87,0
Margem NOI (%)	81,6%	82,1%	84,0%	84,1%
Desconto/Faturamento (%)	0,8%	1,9%	1,8%	2,8%
Inadimplência líquida (%)	2,1%	2,7%	0,1%	2,7%
SSS (%)	5,8%	2,8%	4,4%	1,4%
SSR (%)	0,4%	6,0%	3,9%	6,0%

Localização Gazit Malls (GZIT11)

Estado de São Paulo

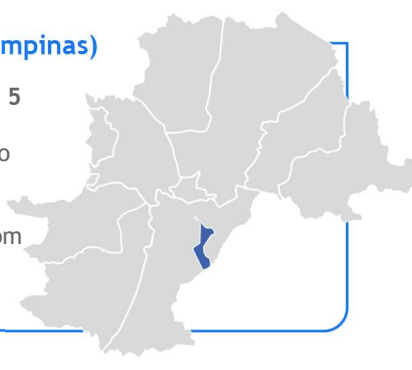
Internacional Shopping (Guarulhos)

- > 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)

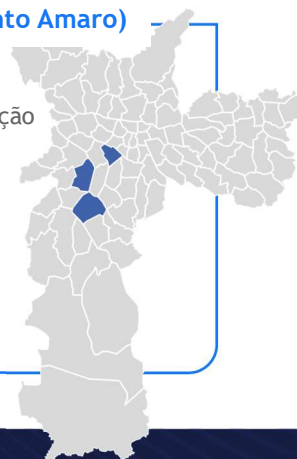
- > Centro histórico da Capital paulista
- > O coração da cidade: Próximo as principais linhas de metrô e de terminal de ônibus
- > O Shopping fica em uma das esquinas mais movimentadas da cidade

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 2025 (vs Fevereiro 2024)

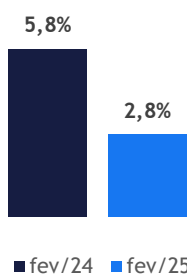
Taxa de ocupação %



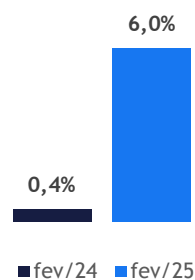
Vendas totais (R\$ milhões)



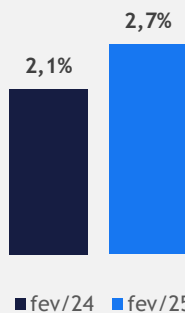
SSS %



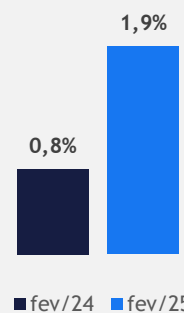
SSR %



Inadimplência líquida %



Desconto/Faturamento %



Fluxo de pessoas (R\$ milhões)



Fluxo de veículos (R\$ mil)





Liquidez

O Fundo encerrou o mês com **6.887 cotistas**, representando um aumento de 41,5% em relação ao mês anterior. O **valor de mercado também apresentou um incremento, atingindo R\$ 938 milhões**, comparado a R\$ 830,0 milhões no mês anterior, refletindo a inclusão do GZIT11 nos relatórios de *research*. Nesse período, o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 949,1 mil/mês para 18% de free float**.

Informações da B3 (R\$ mil)	Fevereiro 25	2025	Últimos 12 meses ¹
Volume Total	18.981,1	27.833,7	200.864,5
Volume Diário Médio	949,1	662,7	800,3
Qtde de cotas negociadas	439,6	651,1	3.719,1
% de Cotas Negociadas (Giro) ² - média	11,4%	8,4%	8,0%
Quantidade de cotas			21.841.231
Valor de mercado			938.517.696,07

(1): Do dia 28/02/2024 até o dia 28/02/2025.

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

Endividamento (CRI)

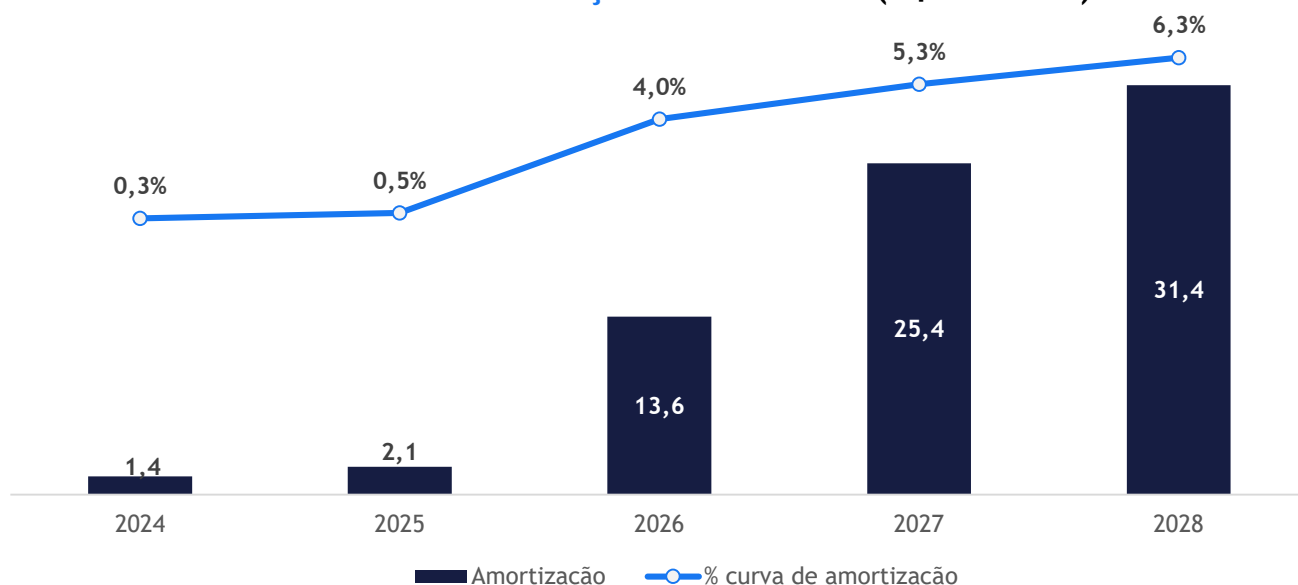
O Fundo emitiu uma dívida de R\$650 milhões em 14 de maio de 2021 a uma taxa de IPCA + 5,8926% com 16 anos de prazo sendo os 2 primeiros anos com carência (2021 e 2022).

Em setembro de 2023, refletindo a estratégia de gestão financeira do Fundo para reduzir o endividamento antes da Oferta Pública, houve pré-pagamento de R\$120 milhões.

Em fevereiro de 2025, o **saldo da dívida bruta foi de R\$788,3 milhões**. O Fundo Gazit Malls, juntamente com o Fundo Mais Shopping, possui um **saldo de caixa de R\$ 36,0 milhões**.

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de Início	Prazo (anos)
CRI Gazit Malls	21E0407810	788,3	IPCA	5,8926%	14/05/21	12

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



Os Ativos do Portfólio

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

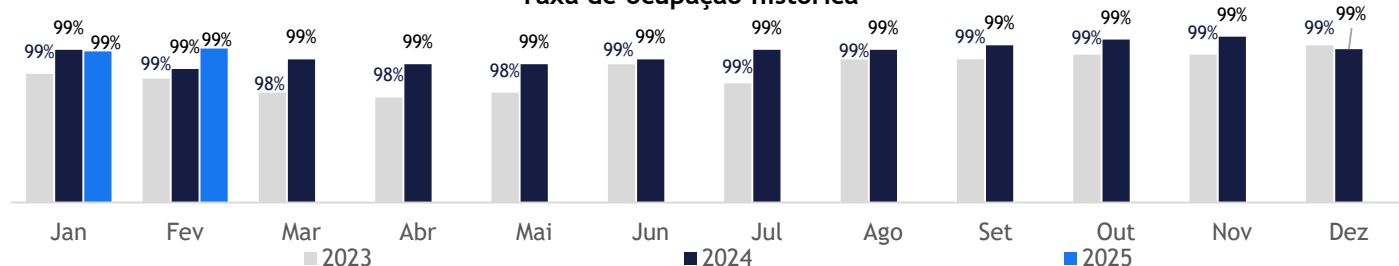
Adquirido pela Gazit em abril de 2018, o Internacional Shopping foi inaugurado em 1998 no km 225 da Rodovia Presidente Dutra em Guarulhos (SP), 2ª maior cidade de SP, região que se consolidou como um dos principais polos logísticos e residenciais do estado, graças à sua proximidade a diversas rodovias (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 75,4 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	2.945
Lojas Âncora	CINEMARK
Lojas Satélites	RCHLO, QRENNER, CENTRAURO, FAST, Calvin Klein, AREZZO, SAMSUNG, LUPU, São Paulo
Serviços	dr.consulta, Banco24Horas, extra, OMO, espaço laser



Taxa de ocupação histórica



Indicadores	Fevereiro 2024	Fevereiro 2025	2024 Acumulado	2025 Acumulado
ABL total (m ²)	75.718	75.363	75.718	75.363
ABL própria (m ²)	60.650	60.365	60.650	60.365
Vendas totais (R\$ mil) - 100%	84.108	84.815	180.226	179.354
Vendas totais (R\$/m ²)	1.124,2	1.134,2	1.202,0	1.199,6
Taxa de ocupação (%)	98,8%	99,2%	98,8%	99,2%
NOI próprio (R\$ mil) - 80,1%	7.988	7.676	16.053	15.398
Margem NOI competência (%)	90,5%	88,0%	91,4%	87,3%
SSS (%)	2,1%	-2,7%	2,3%	-3,8%
SSR (%)	-1,5%	3,2%	3,3%	3,8%

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

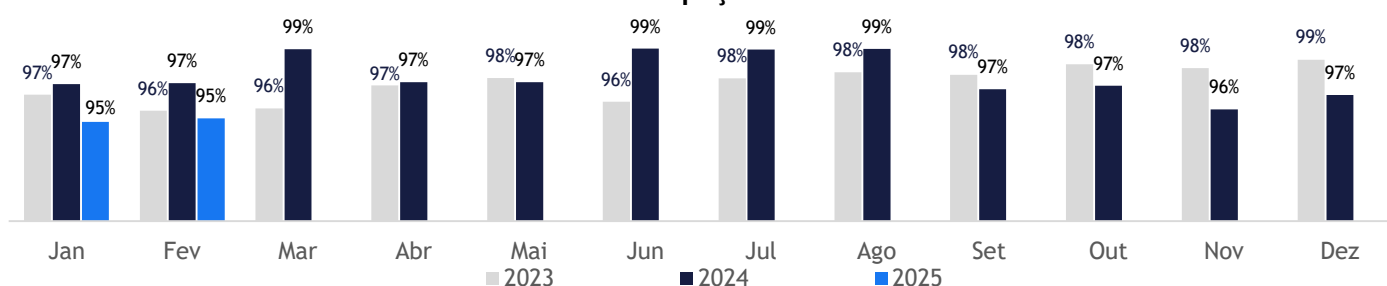
O Mais Shopping foi adquirido pela Gazit em 2015. Desde então, o imóvel passou por diversas reformas e expansões, que elevaram sua área em mais de 60% desde sua inauguração. O Mais Shopping localiza-se no maior polo comercial da cidade de São Paulo, com um fluxo de 1,2 milhões de pessoas por mês na região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



Indicadores	Fevereiro 2024	Fevereiro 2025	2024 Acumulado	2025 Acumulado
ABL total (m ²)	22.863	22.914	22.863	22.914
Vendas totais (R\$ mil) - 100%	18.921	21.189	38.878	43.590
Vendas totais (R\$/m ²)	850,5	968,9	874,0	997,6
Taxa de ocupação (%)	97,3%	95,4%	97,3%	95,4%
NOI competência (R\$ mil)	1.248	1.552	3.031	3.516
Margem NOI competência (%)	81,6%	82,1%	74,0%	83,5%
SSS (%)	18,4%	9,4%	12,5%	8,9%
SSR (%)	6,7%	11,8%	7,1%	11,4%

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

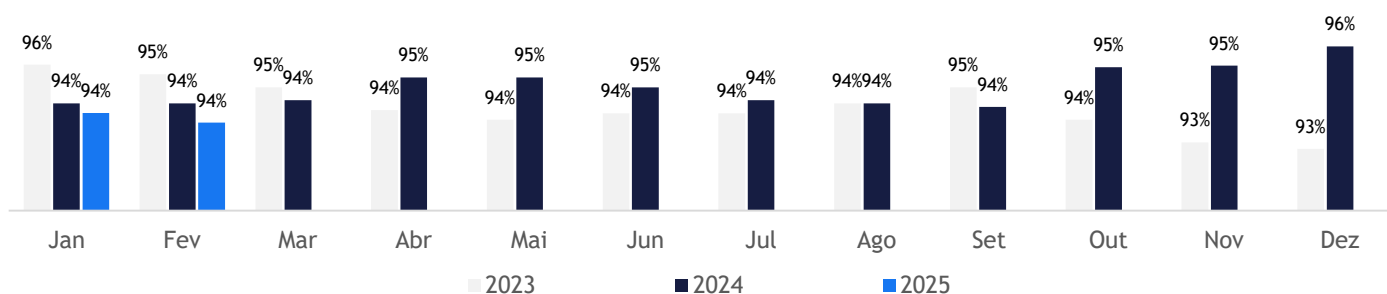
Situado na Avenida Giovanni Gronchi, o Morumbi Town foi inaugurado em 2016, sendo o segundo ativo mais relevante em termos de ABL do Fundo (21,4% do total) e com geração de NOI de 9% do total. O empreendimento foi adquirido pelo Fundo em maio de 2021. Em termos de infraestrutura, o Morumbi Town se destaca 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	+110
Nº de Vagas	+1.500
Lojas Âncora	
Lojas Satélites	
Serviços	



Taxa de ocupação histórica



Indicadores	Fevereiro 2024	Fevereiro 2025	2024 Acumulado	2025 Acumulado
ABL total (m ²)	31.062	30.432	31.062	30.432
Vendas totais (R\$ mil) - 100%	32.882	35.108	67.345	71.604
Vendas totais (R\$/m ²)	1.122,6	1.231,1	1.149,8	1.253,4
Taxa de ocupação (%)	94,3%	93,7%	94,3%	93,7%
NOI competência (R\$ mil)	1.037	1.030	2.329	2.898
Margem NOI competência (%)	63,0%	60,4%	67,0%	73,1%
SSS (%)	9,6%	1,2%	1,9%	1,7%
SSR (%)	9,3%	9,0%	2,0%	9,0%

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

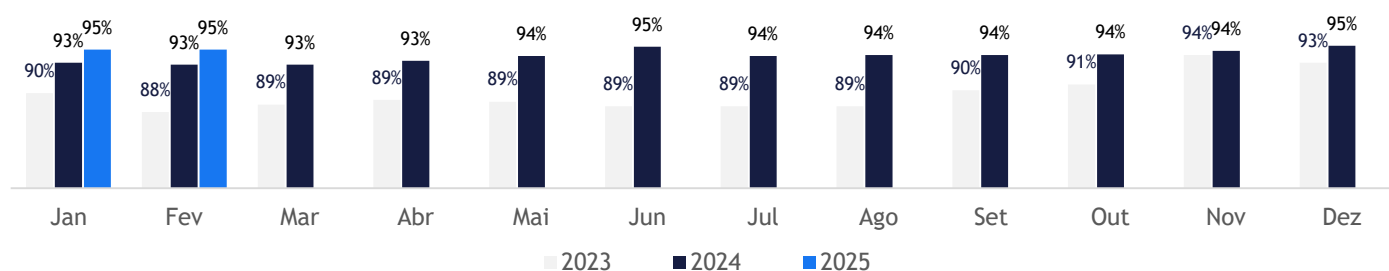
Adquirido em junho de 2015, o Shopping está localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo com o Viaduto do Chá, no coração de São Paulo. Tombado como patrimônio histórico desde 1984, o imóvel virou Shopping nos anos 2000 e possui uma ocupação média superior a 93% e mais de 110 lojas e quiosques, incluindo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



Indicadores	Fevereiro 2024	Fevereiro 2025	2024 Acumulado	2025 Acumulado
ABL total (m ²)	18.546	18.492	18.546	18.492
Vendas totais (R\$ mil) - 100%	18.868	24.107	41.026	49.552
Vendas totais (R\$/m ²)	1.094,0	1.378,1	1.188,1	1.415,5
Taxa de ocupação (%)	93,2%	94,6%	93,2%	94,6%
NOI competência (R\$ mil)	973	1.039	1.972	2.230
Margem NOI competência (%)	78,5%	84,8%	78,7%	84,8%
SSS (%)	4,2%	18,7%	8,9%	11,9%
SSR (%)	-5,3%	11,6%	5,0%	8,1%

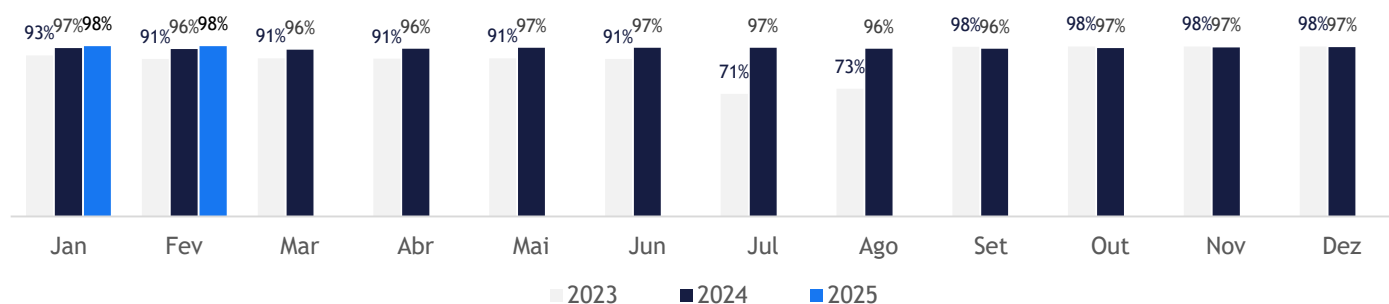
Shopping Prado Boulevard de Campinas (98% de Participação do Fundo)

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	Fevereiro 2024	Fevereiro 2025	2024 Acumulado	2025 Acumulado
ABL total (m ²)	9.895	9.895	9.895	9.895
Vendas totais (R\$ mil) - 100%	7.824	8.329	15.919	16.781
Vendas totais (R\$/m ²)	823,1	860,4	834,0	866,7
Taxa de ocupação (%)	96,1%	97,8%	96,1%	97,8%
NOI competência (R\$ mil)	273	273	601	677
Margem NOI competência (%)	56,8%	59,7%	64,1%	69,6%
SSS (%)	5,3%	4,2%	3,1%	2,6%
SSR (%)	11,5%	12,5%	5,4%	11,7%



Inaugurações do mês (total 6 inaugurações)



Spoletto
(20,56m²)
Prado Boulevard



Sóbrancelhas
(34,18m²)
Prado Boulevard



Ana Capri
(28,70m²)
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](#))

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](#))



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.