

Relatório Mensal

Julho 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:

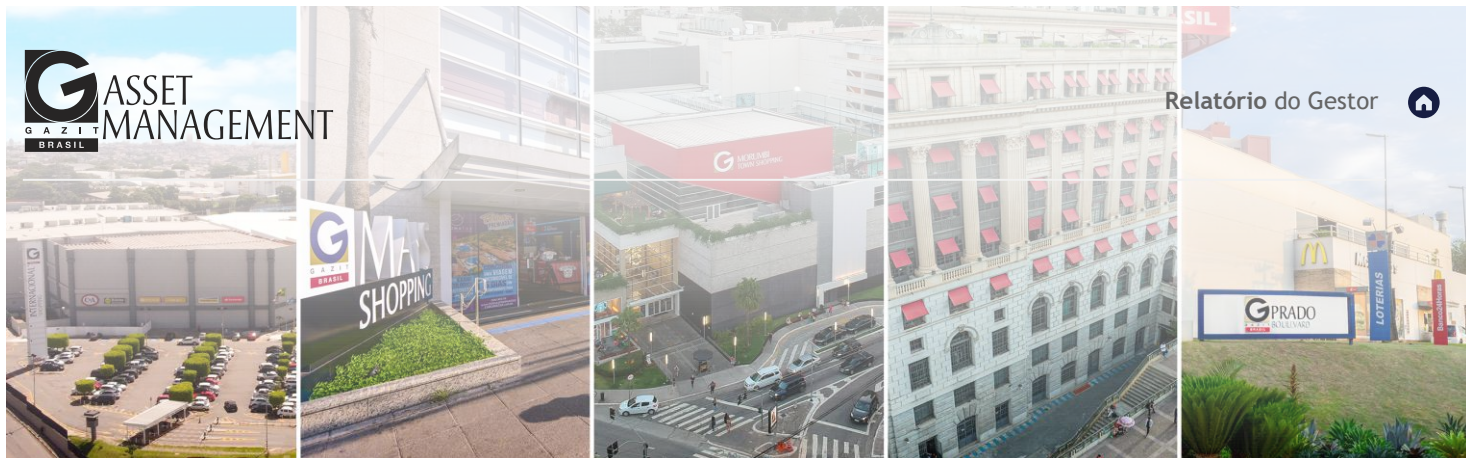
Investidores Qualificados

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)

Maio 2025

Valor de mercado ¹
R\$ 1.035.274.349,40 (R\$47,40/cota)

Distribuição de dividendos
R\$0,78/cota

Valor patrimonial ¹
R\$ 1.990.017.735,65 (R\$91,11/cota)

Número de cotistas ¹
7.092

Liquidez diária média (mês) ¹
R\$ 471.753,90

Número de cotas
21.841.231

¹Em 31/05/2025.

Destaques da Carteira

- **Rendimentos:** A distribuição de R\$ 0,78/cota (DY: 1,6% a.m. 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



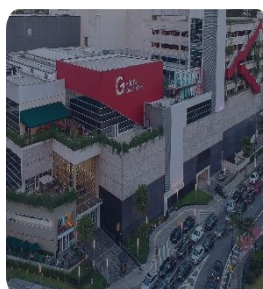
Região Metropolitana de São Paulo

Mais Shopping



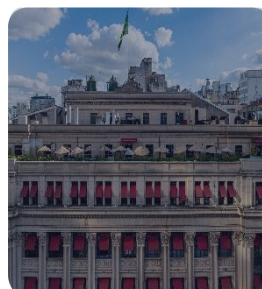
Zona Sul de São Paulo

Morumbi Town



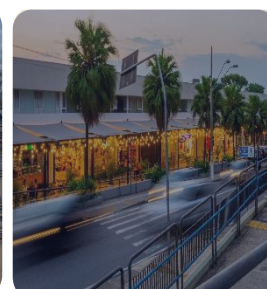
Zona Sul de São Paulo

Shopping Light



Centro de São Paulo

Prado Boulevard



Região Metropolitana de Campinas



Comentário do Gestor

No cenário internacional, o mês de maio foi marcado por uma reversão parcial do pessimismo que vinha dominando os mercados, em função do anúncio da redução temporária das tarifas de importação entre Estados Unidos e China. A redução das tensões comerciais contribuiu diretamente para o fortalecimento dos ativos de risco e para o avanço expressivo das bolsas globais.

No cenário nacional, o Banco Central elevou a Selic para 15%, surpreendendo parte do mercado. A inflação mostrou alívio pontual, o que levou a uma leve revisão do IPCA de 2025 para 5,24%, ainda acima do teto da meta de 4,5%. No campo fiscal, o ambiente se deteriorou, evidenciado pela retirada do “outlook” positivo pela Moody's. O anúncio de medidas tributárias substitutivas ao aumento do IOF – como o fim da isenção para LCI e LCA, ampliou o nível de incerteza quanto à sustentabilidade fiscal.

Mesmo diante de um ambiente econômico desafiador, maio deu sequência ao ciclo positivo dos ativos imobiliários no Brasil. O IFIX, principal índice de fundos imobiliários da B3, registrou alta de 1,4% no mês, acumulando valorização de 11,1% em 2025. O Ibovespa também avançou 1,45%, impulsionado pelo bom desempenho do varejo e de setores atrelados ao consumo doméstico.

No âmbito operacional, o portfólio do fundo manteve trajetória de crescimento e fortalecimento dos indicadores. Em maio, o NOI Competência alcançou R\$ 14,6 milhões, um avanço expressivo de 17% em relação ao mesmo mês de 2024, com margem NOI de 86,9%. No acumulado de 2025, o NOI atingiu R\$ 64,1 milhões, superando os R\$ 61,2 milhões registrados no mesmo período do ano passado, refletindo o impacto positivo do aumento do fluxo de visitantes, a performance sólida dos lojistas e a eficiência operacional dos ativos.

O Fundo distribuiu R\$ 0,78 por cota, referente ao resultado de maio, mantendo a consistência na política de remuneração aos cotistas. O resultado livre para distribuição no mês foi de R\$ 5,7 milhões, frente aos R\$ 5,2 milhões registrados em maio de 2024. Cabe destacar que esse desempenho foi parcialmente afetado por um descasamento pontual no fluxo de caixa, relacionado a postergação no recebimento referente às receitas de estacionamento do Shopping Internacional de Guarulhos, o que impactou temporariamente o lucro caixa no montante de R\$ 3,0 milhões, que será integralmente compensado em junho. Desconsiderando esse efeito não recorrente, o lucro caixa do fundo alcançou R\$ 8,7 milhões no mês. No acumulado de 2025, o Fundo gerou R\$ 51,8 milhões de lucro caixa, resultado expressivamente superior ao montante distribuído no período, de R\$ 41,7 milhões, referente a distribuição preferencial para a cota A, evidenciando a robustez da geração operacional e a capacidade de remuneração consistente aos cotistas.

O desempenho operacional do portfólio segue ancorado em ativos de alta qualidade, com elevada taxa de ocupação, inadimplência controlada e crescimento consistente das vendas. Os resultados acumulados do ano demonstram que o GZIT11 segue bem-posicionado para atravessar o atual cenário econômico e reforçam o posicionamento estratégico do segmento de shoppings centers no ecossistema do varejo físico brasileiro. Seguimos focados em maximizar o potencial dos ativos do portfólio, mantendo a disciplina na gestão, o foco em eficiência operacional e a busca contínua por geração de valor sustentável aos cotistas.

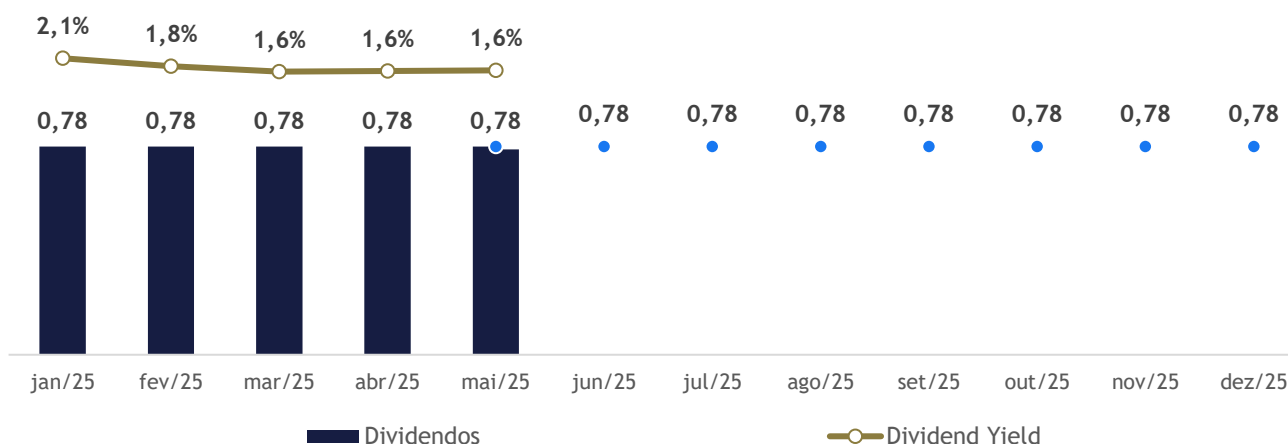
Gestão Gazit Asset

Desempenho de Maio ¹

Em maio de 2025, o Fundo apurou um lucro caixa de R\$ 5,7 milhões, representando um avanço de 9,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. Cabe ressaltar que esse valor foi impactado por um descasamento pontual no fluxo de recebíveis, em função do diferimento das receitas de estacionamento do Shopping Internacional de Guarulhos, no montante de R\$ 3,0 milhões, cuja entrada ocorrerá integralmente no próximo mês. Ajustado por esse efeito, o lucro caixa do período alcançou R\$ 8,7 milhões, reforçando a consistência dos resultados. No acumulado do ano, o Fundo alcança R\$ 51,8 milhões de lucro caixa, alta de 34% frente ao mesmo intervalo de 2024. A distribuição referente ao mês de maio totalizou R\$ 0,78 por cota, equivalente a R\$ 8,3 milhões.

	maio-24	maio-25	2024 acumulado	2025 Acumulado
Receitas	12.858.825	11.724.362	73.260.473	83.200.445
Receita Imobiliária ²	11.787.074	9.377.570	63.833.382	69.664.394
Receita de Dividendos ¹	585.068	1.585.584	6.610.424	10.673.947
Receita Financeira	486.682	761.208	2.816.666	2.862.104
Despesas	(7.681.343)	(6.059.881)	(34.472.079)	(31.403.869)
Despesa Operacional dos Imóveis ²	(2.299.741)	(1.560.015)	(9.676.458)	(8.557.118)
Despesa Financeira	(3.789.916)	(3.508.823)	(18.290.678)	(18.213.891)
Despesa Administrativa do Fundo ³	(1.591.687)	(991.043)	(6.504.942)	(4.632.859)
Resultado do Período	5.177.481	5.664.482	38.788.394	51.796.576
Reserva de Rendimentos	-	-	-	-
Resultado do Período + Reserva	5.177.481	5.664.482	38.788.394	51.796.576
Valor Distribuído	8.347.718	8.347.718	41.738.592	41.738.592
Número de Cotas A	10.702.203	10.702.203	10.702.203	10.702.203
Distribuição/Cota A	0,78	0,78	3,90	3,90

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.

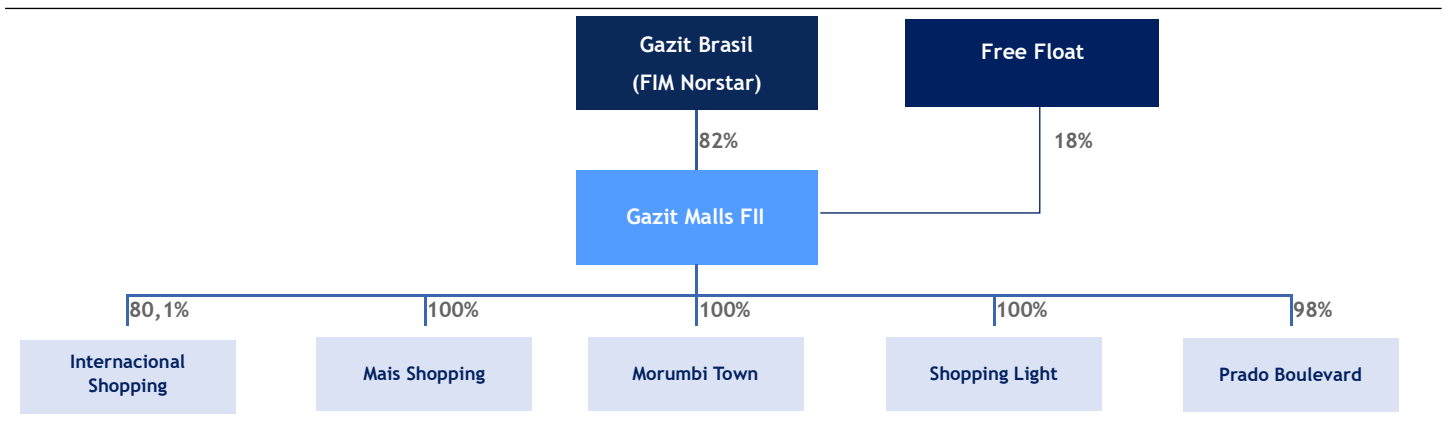
² A receita e despesa operacional equivalem aos 4 ativos do Fundo, pois o Mais Shopping gera retorno por meio de dividendos. A soma dessas duas linhas equivale ao resultado caixa desses 4 ativos (Internacional Shopping, Morumbi Town, Shopping Light e Prado Boulevard). As receitas operacionais incluem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

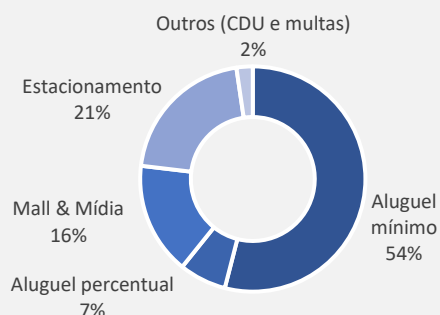
Empreendimentos	Localização	ABL Total ¹ (m ²)	Participação do Fundo	ABL Própria ¹ (m ²)	Vendas totais ¹ (milhões)	Taxa de ocupação ¹
Internacional Shopping	Guarulhos - SP	75.265	80,1%	60.288	115.707	99,1%
Mais Shopping	São Paulo - SP	22.912	100,0%	22.912	27.611	96,7%
Morumbi Town	São Paulo - SP	30.432	100,0%	30.432	41.030	94,1%
Shopping Light	São Paulo - SP	18.609	100,0%	18.609	33.444	94,6%
Prado Boulevard	Campinas - SP	10.103	98,0%	9.895	9.698	74,5%
Total		157.322 m²		142.136 m²	227.490	95,3%

¹ Dados de maio 2025.

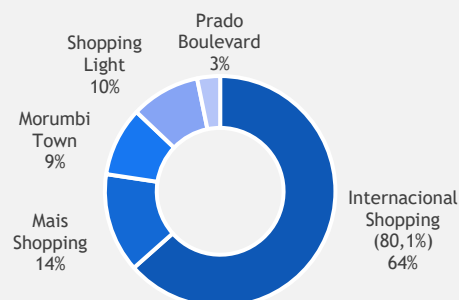
Indicadores operacionais

Em maio de 2025, o GZIT11 registrou um NOI competência de R\$ 14,6 milhões, o que representa um expressivo crescimento de 17% em relação ao mesmo mês de 2024. A margem NOI do mês alcançou 86,9%, uma melhora de 3.2 p.p em relação ao mesmo período de 2024. No acumulado do ano, o NOI do Fundo atingiu R\$ 64,1 milhões, superando os R\$ 61,2 milhões registrados nos cinco primeiros meses de 2024, evidenciando uma trajetória consistente de crescimento. O desempenho do NOI por metro quadrado chegou a R\$ 102,70 no mês, representando um avanço de 17% na comparação com 2024. Esse resultado reforça o bom momento operacional dos ativos, sustentado pelo aumento da eficiência locacional, elevação das vendas dos lojistas e excelência na gestão dos ativos.

Composição da Receita % - Acumulado



Composição do NOI % - Acumulado





As vendas do portfólio do GZIT11 totalizaram R\$ 227,5 milhões em maio de 2025, representando um crescimento de 9,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado de 2025, as vendas dos ativos do Fundo alcançaram R\$ 995,8 milhões, um crescimento de 7,7% em relação ao mesmo período de 2024. Destaca-se o avanço consistente das vendas por metro quadrado, que cresceram 12% no trimestre e 8% no acumulado do ano, sinalizando o ganho de eficiência operacional e o maior ticket médio das operações. A combinação de alta taxa de ocupação, inadimplência sob controle e crescimento dos indicadores SSS e SSR complementa o ambiente positivo para o Fundo e contribui para consolidar o portfólio do GZIT11 como um dos mais resilientes e bem-posicionados dentro do setor de shopping centers brasileiro.

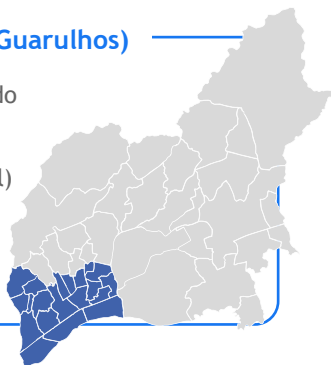
Gazit Malls	mai/24	mai/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m²)	158.106	157.322	158.288	157.313
ABL Própria (m²)	142.922	142.136	143.048	142.115
Taxa de Ocupação (%) - Média	97,0%	95,3%	96,9%	96,0%
Vendas Totais (R\$ milhões)	207,8	227,5	924,2	995,8
Vendas Totais/m² (R\$/m²)	1.357	1.519	4.676	5.052
NOI (R\$ milhões)	12,5	14,6	61,2	64,1
NOI (R\$/m²)	87,6	102,7	427,9	451,0
Margem NOI (%)	84%	87%	84%	84%
Desconto/Faturamento (%)	1,6%	2,1%	1,2%	2,3%
Inadimplência líquida (%)	0,1%	-1,4%	2,2%	1,2%
SSS (%)	4,9%	6,1%	4,0%	4,1%
SSR (%)	-2,9%	10,8%	0,1%	6,7%

Localização Gazit Malls (GZIT11)

Estado de São Paulo

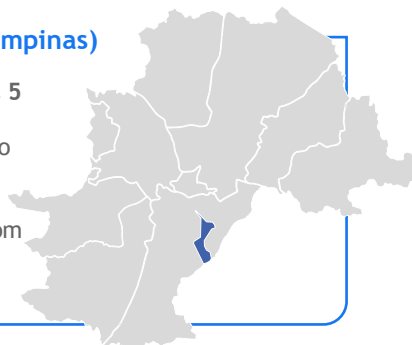
Internacional Shopping (Guarulhos)

- > 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)

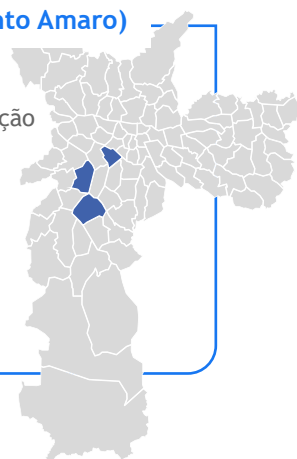
- > Centro histórico da Capital paulista
- > O coração da cidade: Próximo as principais linhas de metrô e de terminal de ônibus
- > O Shopping fica em uma das esquinas mais movimentadas da cidade

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)

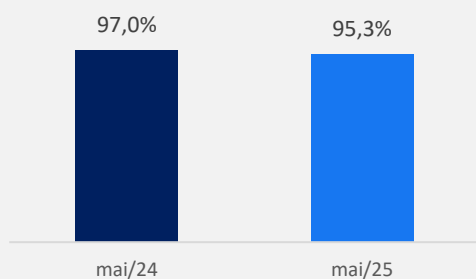
- > Região de Santo Amaro com população de +2,2 milhões
- > +200 escolas, 4 universidades, 8 faculdades



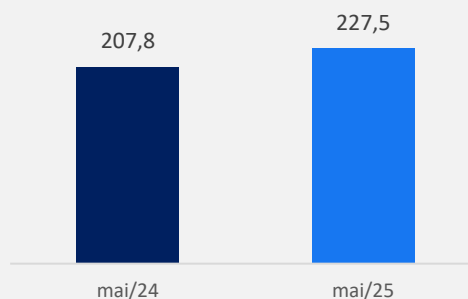


Indicadores Maio 2025 (vs Maio 2024)

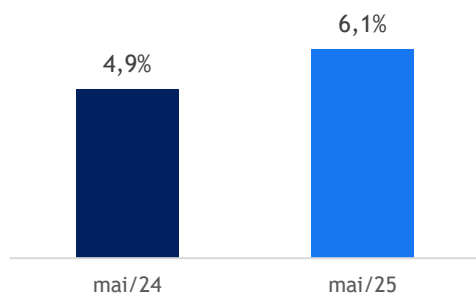
Taxa de ocupação %



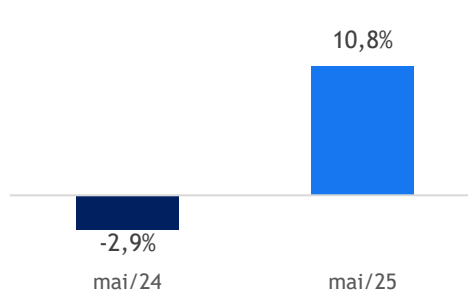
Vendas totais (R\$ milhões)



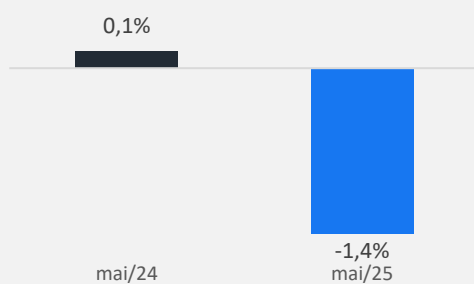
SSS %



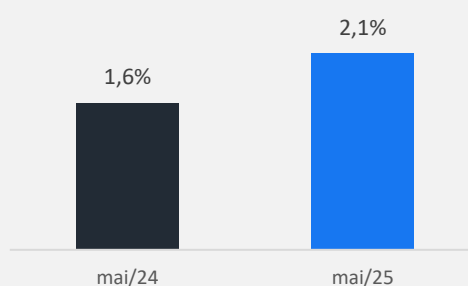
SSR %



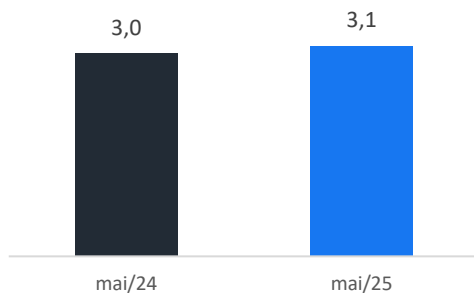
Inadimplência Líquida %



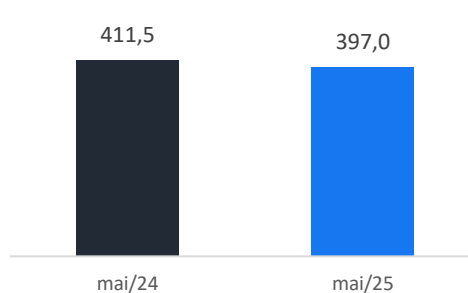
Desconto/Faturamento %



Fluxo de pessoas (R\$ milhões)



Fluxo de Veículos (R\$ mil)



Liquidez

O Fundo encerrou o mês com **7.092 cotistas**. O valor de mercado atingiu **R\$ 1.035.274**. Nesse período, o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 471,8 mil/dia** para 18% de free float.

Informações da B3 (R\$ mil)	mai/25	2025 Acumulado	Últimos 12 meses ¹
Volume Total	9.907	62.353	196.809
Volume Diário Médio	471,8	611,3	790,40
Qtde de cotas negociadas	209,4	1.379,4	3.901
% de Cotas Negociadas (Giro) ² - média	5,4%	7,1%	8,4%
Quantidade de cotas	21.841.231		
Valor de mercado	1.035.274		

(1): Do dia 01/05/2024 até o dia 31/05/2025.

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

Endividamento (CRI)

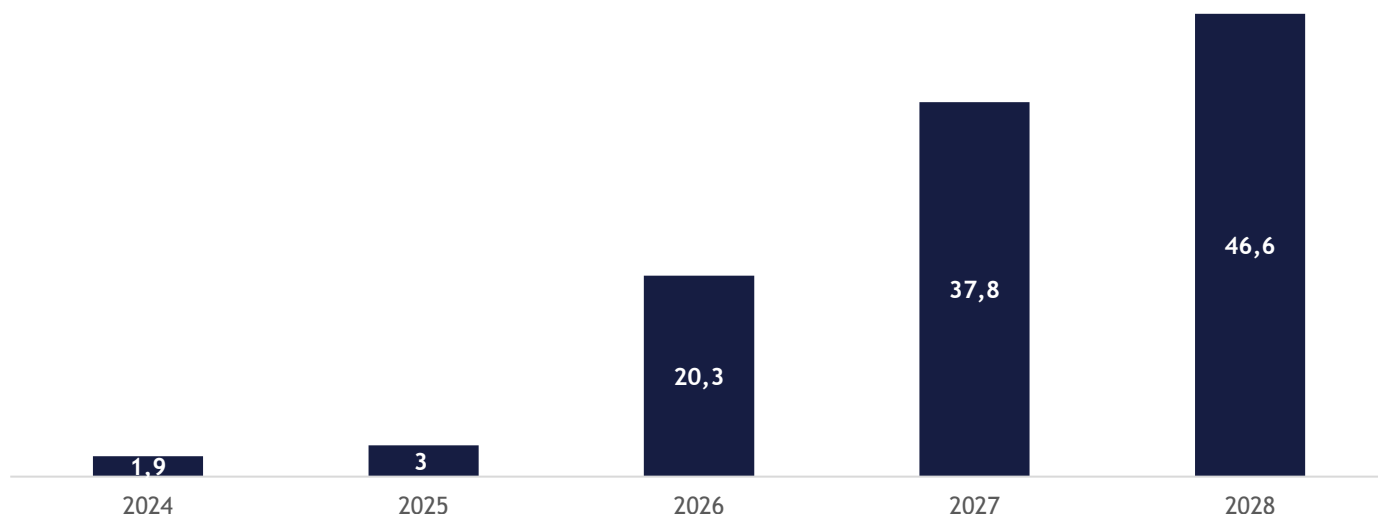
O Fundo emitiu uma dívida de R\$650 milhões em 14 de maio de 2021 a uma taxa de IPCA + 5,8926% com 16 anos de prazo sendo os 2 primeiros anos com carência (2021 e 2022).

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 maio de 2025, o saldo da dívida bruta foi de R\$ 802,3 milhões. O Fundo Gazit Malls, juntamente com o FundoMais Shopping, possui um saldo de caixa de R\$ 30,3 milhões.

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de Início	Prazo (anos)
CRI Gazit Malls	21E0407810	802,3	IPCA	5,8926%	14/05/21	12

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



Os Ativos do Portfólio

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

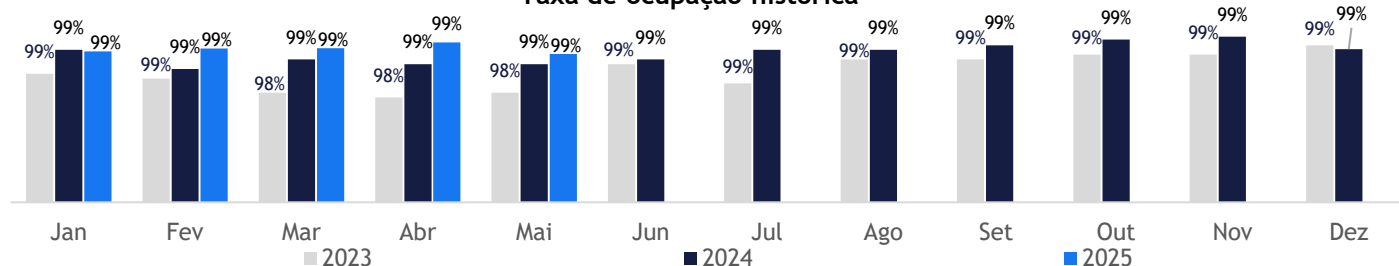
Adquirido pela Gazit em abril de 2018, o Internacional Shopping foi inaugurado em 1998 no km 225 da Rodovia Presidente Dutra em Guarulhos (SP), 2ª maior cidade de SP, região que se consolidou como um dos principais polos logísticos e residenciais do estado, graças à sua proximidade a diversas rodovias (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	
Lojas Satélites	
Serviços	



Taxa de ocupação histórica



Internacional Shopping	mai/24	mai/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	75.256	75.265	75.536	75.326
Taxa de Ocupação (%) - Média	98,9%	99,1%	99,0%	99,2%
Vendas Totais (R\$ mil) - 100%	107.867	115.707	475.335	498.818
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.450	1.551	6.359	6.673
NOI (R\$ mil)	7.967	9.588	39.731	40.996
Margem NOI (%)	90%	95%	91%	90%
SSS (%)	2,3%	4,4%	0,6%	1,6%
SSR (%)	-4,9%	9,2%	-2,2%	5,7%

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

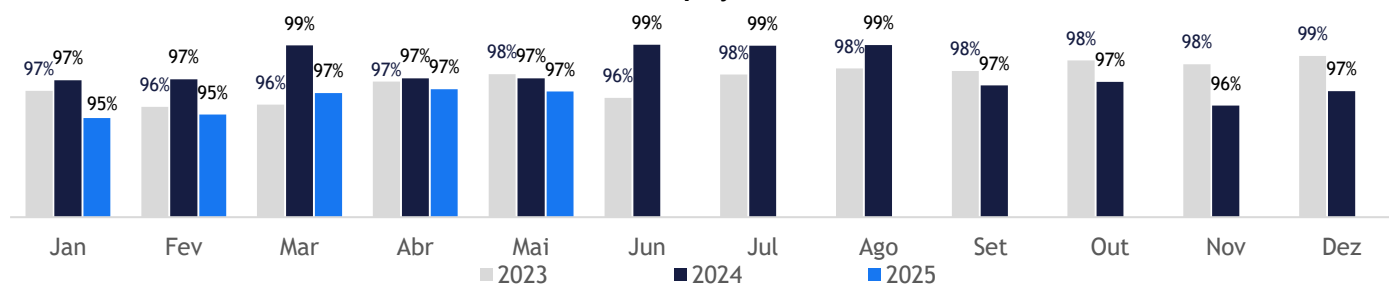
O Mais Shopping foi adquirido pela Gazit em 2015. Desde então, o imóvel passou por diversas reformas e expansões, que elevaram sua área em mais de 60% desde sua inauguração. O Mais Shopping localiza-se no maior polo comercial da cidade de São Paulo, com um fluxo de 1,2 milhões de pessoas por mês na região e está interligado ao metrô Largo Treze, ao terminal de ônibus Santo Amaro e próximo à estação Santo Amaro da linha 9-Esmeralda da CPTM. Com cerca de 200 operações dos mais diversos segmentos, como C&A, Poupatempo, Americanas Express, Carrefour Express, O Boticário, Natura, Smart Fit, Adidas, Puma, Kallan, Artwalk, entre outras, além de uma praça de alimentação com 23 marcas, entre elas KFC, Pizza Hut, Patroni, Burger King, McDonald's, Divino Fogão, e o restaurante Mania de Churrasco. O Shopping é uma excelente opção de compras para quem mora e trabalha na região, além de ter um cinema em parceria com o Cinépolis, maior rede de cinemas da América Latina.



Ano de Entrega	2010
ABL Própria	22,9 mil m ²
Nº de Lojas	+160
Nº de Vagas	+750
Lojas Âncora	
Lojas Satélites	
Serviços	



Taxa de ocupação histórica



Mais Shopping	mai/24	mai/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	22.867	22.912	22.865	22.913
Taxa de Ocupação (%) - Média	97,4%	96,7%	97,7%	96,1%
Vendas Totais (R\$ milhões)	23.438	27.611	105.861	119.284
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.053	1.247	4.740	5.415
NOI (R\$ milhões)	1.708	1.718	8.145	8.617
Margem NOI (%)	79%	78%	78%	80%
SSS (%)	12,6%	12,1%	11,7%	9,2%
SSR (%)	11,1%	16,1%	7,2%	12,6%

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

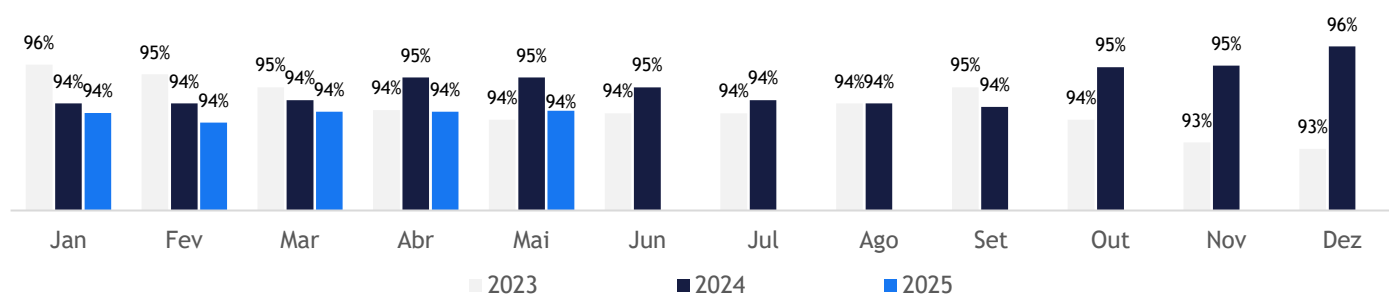
Situado na Avenida Giovanni Gronchi, o Morumbi Town foi inaugurado em 2016, sendo o segundo ativo mais relevante em termos de ABL do Fundo (21,4% do total) e com geração de NOI de 9% do total. O empreendimento foi adquirido pelo Fundo em maio de 2021. Em termos de infraestrutura, o Morumbi Town se destaca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



Morumbi Town	mai/24	mai/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	31.396	30.432	31.262	30.432
Taxa de Ocupação (%) - Média	95,1%	94,1%	94,6%	94,0%
Vendas Totais (R\$ milhões)	39.675	41.030	181.676	192.658
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.329	1.433	6.142	6.737
NOI (R\$ milhões)	1.260	1.225	6.018	6.020
Margem NOI (%)	66%	61%	65%	63%
SSS (%)	4,6%	1,1%	6,2%	2,0%
SSR (%)	-2,8%	9,8%	3,5%	7,3%

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

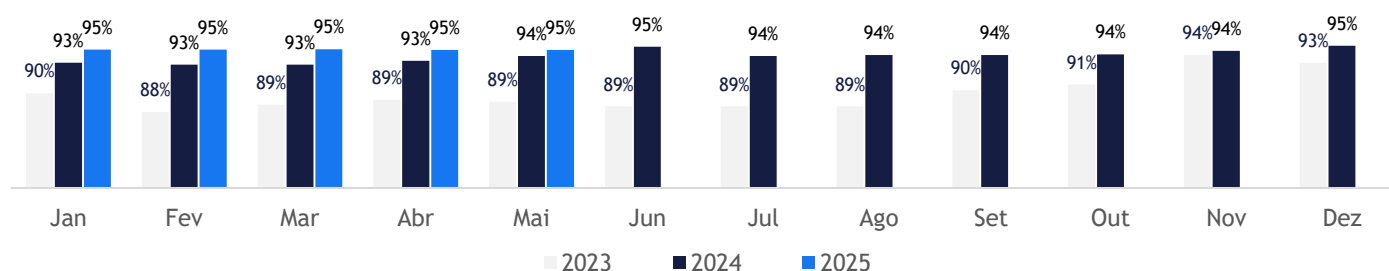
Adquirido em junho de 2015, o Shopping está localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo com o Viaduto do Chá, no coração de São Paulo. Tombado como patrimônio histórico desde 1984, o imóvel virou Shopping nos anos 2000 e possui uma ocupação média superior a 94% e mais de 110 lojas e quiosques, incluindo marcas renomadas como Nike, Adidas, Puma, Fila, Tommy Hilfiger, Pandora, Calvin Klein e Lacoste. Recentemente, o Shopping Light expandiu sua oferta com a adição de 6 novas marcas importantes: Vans, Copenhagen, Casa Bauducco, NBA Store e Sodiê, consolidando-se como “O Maior Shopping de Outlets da Cidade de SP”. No terraço do edifício, o complexo gastronômico *Priceless Mastercard* abriga os renomados restaurantes Notiê e Abaru, do chef Onildo Rocha, indicado para estrela Michelin. Com uma transformação significativa na oferta gastronômica, o Shopping se consolida como referência no centro de São Paulo, com opções como Outback, Pecorino, Abaru e Notiê.



Ano de Entrega	1999
ABL Própria	18 mil m ²
Nº de Lojas	+110
Nº de Vagas	200
Lojas Âncora	priceless™ RENNER smart fit
Lojas Satélites	TOMMY HILFIGER PANDORA PUMA NIKE
Serviços	MCDONALD'S SPOLETO POPEYES MANIA DE QUEIJOS KFC BULL DOG



Taxa de ocupação histórica



Shopping Light	mai/24	mai/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	18.485	18.609	18.521	18.539
Taxa de Ocupação (%) - Média	93,9%	94,6%	93,3%	94,6%
Vendas Totais (R\$ milhões)	28.087	33.444	118.622	139.617
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.617	1.901	6.864	7.962
NOI (R\$ milhões)	1.184	1.640	5.710	6.449
Margem NOI (%)	82%	85%	79%	81%
SSS (%)	8,9%	13,0%	6,7%	11,2%
SSR (%)	-4,5%	13,6%	2,7%	2,90%

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

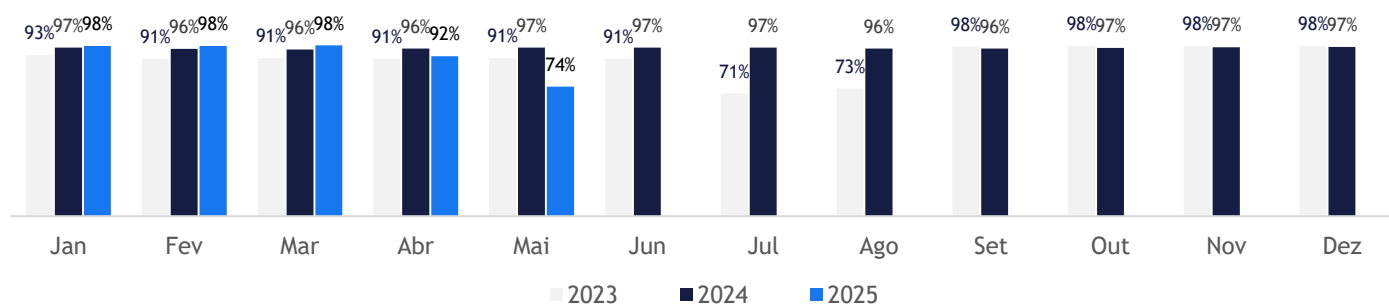
Sobre o Shopping Prado Boulevard, o ativo foi adquirido pela Gazit em 2013 e desde então vem passando por uma série de revitalizações, desde mudança de layout até a implementação da área do boulevard, onde se concentram diversas operações Gastronômicas. Atualmente, o Prado Boulevard oferece estacionamento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



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



Taxa de ocupação histórica



Shopping Prado	mai/24	mai/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	10.103	10.103	10.103	10.103
Taxa de Ocupação (%) - Média	96,9%	74,5%	96,4%	92,0%
Vendas Totais (R\$ milhões)	28.087	9.698	42.717	45.437
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	912	1.316	4.478	4.990
NOI (R\$ milhões)	395	421	1.608	2.010
Margem NOI (%)	72%	74%	65%	74%
SSS (%)	3,5%	8,0%	3,9%	3,8%
SSR (%)	-1,3%	12,1%	4,2%	14,1%



Principais eventos e premiações do mês



Shopping Light é eleito o melhor do centro de SP pela Folha, pelo segundo ano consecutivo



A Gazit agora conta com a certificação I-REC, comprovando o compromisso ESG com a preservação de 1 milhão de árvores



Mães e filhos se juntaram no Corre no Light - especial de Dia das Mães -, que reuniu mais de 250 corredores



O evento DPA no Morumbi Town foi um sucesso, reunindo cerca de 3 mil crianças e 2 mil pais

Inaugurações do mês (total 16 inaugurações)



Shoebiz
(744,82 m²)
Shopping
Internacional



Milky Moo
(14,50 m²)
Shopping
Internacional



Le Postiche
(57,24 m²)
Morumbi Town



Gazit Asset nas Lives

- 09/04/2024: Bate-papo com Diogo Arantes do canal FII Fácil ([Fundos Investimentos: LIVE com Alexandre Freitas - GAZIT - GZIT11](#)).
- 30/04/2024: Live com a gestão GZIT11 do canal Vai Pelos Fundos ([GZIT11: LIVE COM A GESTÃO! 30/04 - 19:30](#))
- 10/07/2024: Café com FII com gestor do GZIT11 (4 Temporada: Fundos Imobiliários com Alexandre Freitas (GZIT11))
- 23/07/2024: Go Crazy FIIs ([GZIT11 | Por que as COTAS estão caindo, ESTRATÉGIA, VP e Alavancagem](#))
- 14/08/2024: GZIT11 - Apresentação de Resultados 2T24 ([Link vídeo](#))
- 17/09/2024: Alternativas de Funding via Mercado de Capitais no Segmento Imobiliário I #4DCM ([Link vídeo](#))
- 12/11/2024: GAZIT Malls Entrevista com a Gestora | FII de Shopping- GZIT11 ([Link vídeo](#))
- 14/11/2024: GZIT11 - Apresentação de resultados 3T24 ([Link vídeo](#))
- 21/02/2025: GZIT11 - Apresentação de resultados 4T24 ([Link vídeo](#))
- 21/02/2025: Tijolo por Tijolo #10 Gazit Malls: Resiliência em meio à crise ([Link vídeo](#))
- 15/05/2025: GZIT11 - Apresentação de resultados 1T25 ([Link vídeo](#))



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.