

**Gazit Malls Fundo de Investimento
Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Gazit Malls
Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ nº 15.447.108/0001-02**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM
CNPJ nº: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2025**

Ref.: Relatório nº 263IR-039-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12ª andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7 – Propriedade para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivo o investimento mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em imóveis, os quais são avaliados pelo seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo desses investimentos montava R\$ 2.345.114 mil, o equivalente a 118,56% do Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) análise das matrículas atualizadas dos imóveis; (iii) envolvimento dos nossos especialistas na revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimentos. Os procedimentos realizados contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método da capitalização de renda através do fluxo de caixa descontado; (iv) avaliação do contrato de compra e venda do imóvel; (v) avaliação da razoabilidade da receita de aluguel reconhecida no exercício e exame da liquidação financeira para os valores recebidos; e (vi) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração e mensuração do valor justo de propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Obrigações por cessão de créditos imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 8 – Obrigações por captações de recursos)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo cedeu à True Securitizadora S.A. créditos imobiliários decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação de parte dos imóveis que compõe a sua carteira. Em 31 de dezembro de 2025, as obrigações pelos créditos imobiliários cedidos montavam R\$ 810.369 mil, o equivalente a 40,97% do seu Patrimônio Líquido. Deste modo, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração, a existência e realização desse passivo.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise do contrato de cessão de crédito e termo de securitização; **(iii)** recálculo do valor contabilizado com base nas premissas firmadas no contrato e termo de securitização; **(iv)** processo de circularização da companhia securitizadora; **(v)** exame da liquidação financeira para os pagamentos de juros e amortizações ocorridos no exercício; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração das obrigações por cessão de créditos imobiliários e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 23 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

Ativo	Notas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Aplicações financeiras com lastro	5.1	54.296	2,74%	21.306	1,07%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundos de investimentos imobiliários (FIs)	5.2	343.834	17,38%	338.314	16,93%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	36.330	1,84%	35.109	1,76%
Estacionamento a receber	6.1	4.258	0,22%	4.035	0,20%
Merchandising	6.1	7.791	0,39%	5.951	0,30%
Estrutura técnica a receber	6.1	301	0,02%	403	0,02%
Quiosque a receber	6.1	4.229	0,21%	4.069	0,20%
Taxa de transferência a receber	6.1	133	0,01%	249	0,01%
Provisão para perdas de crédito esperada	6.1	(19.165)	-0,97%	(17.694)	-0,89%
Valores a receber - venda de imóveis		588	0,03%	-	0,00%
Outros valores a receber	20.4	24.514	1,24%	25.789	1,29%
Outros créditos	20.1	5.138	0,26%	6.709	0,34%
		462.247	23,37%	424.240	21,23%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
De natureza imobiliária					
Depósitos judiciais	20.3	1.190	0,06%	1.997	0,10%
		1.190	0,06%	1.997	0,10%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados	7	1.788.380	90,41%	1.831.831	91,68%
Obras em andamento	7	109.784	5,55%	97.929	4,90%
Ajuste de avaliação ao valor justo	7	446.950	22,60%	439.280	21,98%
		2.345.114	118,56%	2.369.040	118,56%
Total do ativo		2.808.551	141,99%	2.795.277	139,89%
Passivo					
	Nota	31/12/2025	%PL	31/12/2024	%PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	11.209	0,57%	8.348	0,42%
Impostos e contribuições a recolher		1	0,00%	5	0,00%
Provisões e contas a pagar	20.2	5.523	0,28%	6.135	0,31%
Valores a repassar		3.313	0,17%	3.313	0,17%
Antecipação de clientes		89	0,00%	140	0,01%
Obrigações por captação de recursos	8	66.401	3,36%	42.218	2,11%
Demandas judiciais		40	0,00%	-	0,00%
		86.576	4,38%	60.159	3,01%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por captação de recursos	8	743.968	37,61%	736.987	36,88%
Demandas judiciais	16	-	0,00%	-	0,00%
		743.968	37,61%	736.987	36,88%
Total do passivo		830.544	41,99%	797.146	39,89%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	1.595.905	80,68%	1.595.905	79,87%
Gastos com colocação de cotas	12.4	(355)	-0,02%	(355)	-0,02%
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	12.3	(85.034)	-4,30%	(85.034)	-4,26%
Lucros acumulados		467.491	23,63%	487.615	24,40%
Total do patrimônio líquido		1.978.007	100,00%	1.998.131	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		2.808.551	141,99%	2.795.277	139,89%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 15.447.108/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto prejuízo e valor patrimonial por cota

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	9	99.397	106.057
Receitas de estacionamento	9	36.696	34.679
Receita de cessão de direito de uso - CDU	9	758	599
Receitas de merchandising	9	8.635	7.395
Receitas de quiosques	9	18.069	17.061
Receitas de taxa de transferência		139	643
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		2.803	2.851
Resultado de allowance		(2.190)	(3.720)
Constituição (reversão) de provisão para perdas de crédito esperada	6.1	(1.471)	(496)
Perdas com créditos incobráveis		(924)	21
		161.912	165.090
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas		43.946	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas		(43.451)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	7.670	(45.044)
		8.165	(45.044)
Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos e aquisição de imóveis			
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações de captação de recursos	8	(79.916)	(80.204)
		(79.916)	(80.204)
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas administrativas do empreendimento	14	(1.150)	(892)
Despesas de tributos municipais e federais	14	(366)	(642)
Despesas de comissões	14	(1.413)	(1.280)
Despesas de condomínio	14	(8.625)	(7.836)
Despesas de fundo de promoção	14	(368)	(353)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	14	(40)	(16)
Taxa de administração - Imóvel	14	(6.848)	(6.643)
Outras receitas/(despesas) de propriedades para investimento	14	16	(66)
		(18.794)	(17.728)
Resultado líquido de propriedades para investimento		71.367	22.114
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos de investimentos imobiliários (FIIIs)	5.2	22.745	8.727
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimentos imobiliários (FIIIs)	5.2	5.520	(13.198)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		28.265	(4.471)
Outros ativos financeiros			
Receitas de operações compromissadas		3.294	3.845
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.123)	(1.373)
Rendimento de Renda Fixa - Repasse		2.480	1.469
		4.651	3.941
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	14	(793)	(2.084)
Despesa legais	14	(1.024)	(919)
Despesas de emolumentos e cartórios	14	(23)	(38)
Despesas Cetip	14	(292)	(185)
Taxa de administração - Fundo	10 e 14	(7.733)	(14.384)
Reversão/(Despesas) de passivos contingentes	14	(947)	160
Outras receitas/(despesas) operacionais	14	(635)	(553)
		(11.447)	(18.243)
Lucro líquido do exercício		92.836	3.341
Quantidade de cotas integralizadas	12.1	21.841.231	21.841.231
Lucro por cota integralizada		4,25	0,15
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		90,56	91,48

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 15.447.108/0001-02**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de reais

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Cotas de investimentos amortizadas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		1.595.905	(355)	(85.034)	584.446	2.094.962
Cotas de investimentos integralizadas	12.2	-	-	-	-	-
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	3.341	3.341
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(100.172)	(100.172)
Em 31 de dezembro de 2024		1.595.905	(355)	(85.034)	487.615	1.998.131
Lucro líquido do exercício		-	-	-	92.836	92.836
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(112.960)	(112.960)
Em 31 de dezembro de 2025		1.595.905	(355)	(85.034)	467.491	1.978.007

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 15.447.108/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do fluxo de caixa (método indireto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	92.836	3.341
Ajustes do resultado do exercício		
Ajuste a valor justo de propriedade para investimento	(7.670)	45.044
Outras despesas de propriedades para investimento	(33)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimentos imobiliários (FIs)	(5.520)	13.198
Provisão para perdas de crédito esperada	2.168	(1.431)
Despesas de passivos contingentes	947	(160)
Impostos e contribuições a recolher	(4)	5
Juros e atualização monetária por obrigações de captação de recursos	79.916	80.204
Resultado do exercício líquido dos ajustes	162.640	140.201
Variações no ativos e passivos		
Aluguéis/estacionamento/merchandising	(3.226)	(4.576)
Valores a receber	687	(659)
Outras contas a pagar	(612)	1.983
Antecipação de clientes	(51)	140
Depósitos judiciais	807	139
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(2.395)	(2.973)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário	-	2.000
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	31.596	(16.253)
Caixa líquido gerado/(utilizado) nas atividades de financiamento	31.596	(14.253)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Obrigações por captação de recursos - principal	(3.088)	(1.646)
Obrigações por captação de recursos - juros	(45.664)	(43.927)
Rendimentos distribuídos	(110.099)	(105.639)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(158.851)	(151.212)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	32.990	(28.237)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	21.306	49.543
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	54.296	21.306

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 15.447.108/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe de cotas única, denominada Classe Única do Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe") ou ("Fundo"). O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 12 de abril de 2012, destinado exclusivamente a investidores qualificados, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM e o início de suas atividades em 01 de março de 2018.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento, por meio de aplicação de recursos, preponderantemente em Imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de outros Ativos Imobiliários (conforme definido abaixo), bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pela Classe visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como da comercialização dos Imóveis. A Classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou comercialização. A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta à Classe a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários previstos no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável. Não obstante o disposto acima, a Classe poderá adquirir Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC") caso sejam necessários para fins de regularização dos Imóveis da carteira da Classe ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês:

	Preço de fechamento - ano corrente	Preço de fechamento - ano anterior
GZIT11 (Valores expressos em reais)		
Janeiro	38,00	(*)
Fevereiro	42,97	71,73
Março	48,50	65,52
Abril	48,01	65,80
Maió	47,40	61,15
Junho	46,00	57,20
Julho	44,51	55,83
Agosto	43,25	56,70
Setembro	43,61	54,39
Outubro	46,92	48,31
Novembro	45,00	45,50
Dezembro	46,47	43,47

(*) Não houve negociação.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 23 de março de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para perdas de crédito esperada, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.4 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência. Uma receita só é reconhecida quando as obrigações de desempenho são satisfeitas (exista controle) e não há incerteza significativa quanto à sua realização.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.8 Operações compromissadas

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

III) Provisão para perdas de crédito esperada: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.10 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de mercado

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
- Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
- Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
- Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
- Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
- Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.9 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	31/12/2025	31/12/2024
Operações Compromissadas com lastro em NTN-B	-	21.306
Operações Compromissadas com lastro em LFT	54.296	-
	54.296	21.306

Está composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Letras Financeiras do Tesouro "LFT" (2024 - Notas do Tesouro Nacional "NTNB") com recompra em 02/01/2026 (2024 - 02/01/2025), sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 15.447.108/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

5.2 De caráter imobiliário

	31/12/2025	31/12/2024
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	343.834	338.314
	343.834	338.314

As Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgado pelo administrador do referido fundo.

Composição da carteira

31/12/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Mais Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Sim	Shoppings	100,00%	269.901.927	1,27	343.834
						343.834

31/12/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Mais Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Sim	Shoppings	100,00%	269.901.927	1,25	338.314
						338.314

(*) Fundo administrado e gerido pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Seguem as informações sobre o fundo de investimento imobiliário - FII que compõe a carteira do Fundo:

Mais Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

O Mais Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 23 de janeiro de 2013, com prazo de duração indeterminado, nos termos da nomenclatura da Instrução CVM nº 192 de 18 de outubro de 2023 que alterou a Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM e o início de suas atividades na mesma data em que foi constituído. O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): (i) Imóveis-Alvo (conforme definido no Regulamento); (ii) participações de sociedade que tem por objeto o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral ("SPE"), cuja construção e/ou incorporação ficará a cargo de construtora e/ou incorporadora devidamente contratada pela SPE para este fim; e (iii) aplicações financeiras nos termos e limites da legislação vigente; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Imóveis Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	351.512
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimentos imobiliários (FIIs)	(13.198)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	338.314
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimentos imobiliários (FIIs)	5.520
Saldo em 31 de dezembro de 2025	343.834

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis, estacionamento, merchandising, estrutura técnica e quiosque a receber

Os aluguéis, estacionamento e quiosques vencidos e vencidos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	33.816	31.621
Vencidos de 1 a 30 dias	645,00	870
Vencidos de 31 a 60 dias	337	271
Vencidos de 61 a 90 dias	257	257
Vencidos de 91 a 120 dias	247	239
Vencidos acima de 121 dias	17.740	16.558
Provisão para perdas de crédito esperada (a)	(19.165)	(17.694)
	33.877	32.122

(a) A provisão para perdas de crédito esperada foi calculada com base no histórico e nos riscos de inadimplência, bem como na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas da carteira de recebíveis.

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	17.694	19.125
Reversão da provisão	1.471	(1.431)
Saldo ao final do exercício	19.165	17.694

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição dos empreendimentos

	Valor justo 31/12/2025	Valor justo 31/12/2024
Corresponde a 80,10% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Internacional Shopping Guarulhos, localizado na Rodovia Presidente Dutra s/n saída km 225 - Guarulhos Estado de São Paulo, registrado sob a matrícula nº 65.411 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos. O empreendimento foi construído em um terreno de 115.299,84m² com a área construída de 120.865,15 m², possuindo uma área bruta locável de 76.352,77 m².	1.708.442	1.718.373
Corresponde a 100% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Shopping Morumbi Town, localizado na Avenida Giovanni Gronchi, 5.930, Vila Andradre - São Paulo, objeto da matrícula nº 249.715, do 11º Serviço do Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP O empreendimento foi construído em um terreno de 22.840 m² com a área construída de 92.913,33 m², possuindo uma área bruta locável de 32.965,79 m².	306.936	322.199

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 15.447.108/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma		
Corresponde a 97,90% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Shopping Prado Boulevard, localizado na Avenida Washington Luis, 2.480 - Campinas Estado de São Paulo, objeto da matrícula originária nº 150.004, do 3º Serviço do Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 15.915,47 m² com a área construída de 20.010,55 m², possuindo uma área bruta locável de 9.994,63 m².	67.222	64.780
Corresponde a 100% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Shopping Light, localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo, 23 - São Paulo - Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 79.445, do 5º Serviço do Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 4,547,01 m² com a área construída de 37.336,77 m², possuindo uma área bruta locável de 18.527,14 m².	262.514	263.688
	2.345.114	2.369.040

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.397.831
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	16.253
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(45.044)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	2.369.040
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	(31.596)
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	7.670
Saldo em 31 de dezembro de 2025	2.345.114

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2025			
	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Internacional Shopping Guarulhos	0,64%	10 anos	11,00%	7,50%
Shopping Morumbi Town	2,86%	10 anos	11,50%	8,00%
Shopping Prado	22,75%	10 anos	13,75%	9,50%
Shopping Light	3,08%	10 anos	12,00%	8,00%

Empreendimento	31/12/2024			
	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Internacional Shopping Guarulhos	0,78%	10 anos	11,00%	7,50%
Shopping Morumbi Town	3,94%	10 anos	11,50%	8,00%
Shopping Prado	2,69%	10 anos	13,75%	9,50%
Shopping Light	5,00%	10 anos	12,00%	8,00%

O valor justo correspondente as propriedades para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, datado de dezembro de 2025 e dezembro de 2024, e aprovado pela administração em janeiro de 2026 e 2025. O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Os imóveis avaliados são ativos de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para os imóveis, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo dos imóveis por comparativo direto, dado que se tratam de imóveis de varejo e o seu valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências “de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros”, conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas da operação de shopping centers. Os NOI’s divulgados não são abertos (para adotá-los precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional líquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade, para que pudéssemos comparar com o objeto em avaliação. Ressalvando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

8. Obrigações por captações de recursos

	31/12/2025	31/12/2024
Obrigações por captação de recursos	810.369	779.205
	810.369	779.205

No âmbito da aquisição dos imóveis Shopping Morumbi Town, Shopping Light e Shopping Prado Boulevard ("Shoppings"), o Fundo cedeu em maio de 2021 os recebíveis destes shoppings para a True Securitizadora S.A., com o propósito de servir de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 340ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora. O montante de R\$ 650.000 relativo a aquisição está sendo atualizado por IPCA + 5,89% ao ano. A amortização de principal e o pagamento de juros e atualização monetária ocorrerão a partir de maio de 2023 até maio de 2037. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo incorreu em R\$79.916 (2024 - R\$80.204) relativo a despesas de juros e atualização monetária.

Saldo em 31 de dezembro de 2023	744.574
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações de captação de recursos	80.204
Pagamento de obrigações de captação de recursos	(1.646)
Obrigações por captação de recursos - juros	(43.927)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	779.205
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações de captação de recursos	79.916
Obrigações por captação de recursos - principal	(3.088)
Obrigações por captação de recursos - juros	(45.664)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	810.369

9. Receita com locações

	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de aluguéis	99.397	106.057
Receitas de estacionamento	36.696	34.679
Receita de cessão de direito de uso - CDU	758	599
Receitas de merchandising	8.635	7.395
Receitas de quiosques	18.069	17.061
	163.555	165.791

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 15.447.108/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas, estacionamento, cessão de direito de uso - CDU, merchandising e quiosques, dos empreendimentos mencionados na nota explicativa 7. As unidades de locações dos shopping centers são as lojas, pelas quais os inquilinos pagam uma renda mínima mensal, anualmente corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A maioria dos contratos de locação também prevê receita adicional por volume de negócios do locatário. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida de forma linearizada com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes e cobrança do 13º aluguel, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R\$ 99.397 (2024: R\$ 106.057).

10. Encargos, taxa de administração, taxa de gestão e taxa de performance

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração - Fundo	7.733	14.384
	7.733	14.384

Será devida uma Taxa Global equivalente à soma dos seguintes montantes: (i) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 50, atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021; (ii) o equivalente a 0,2% ao ano, à razão de 1/12, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021; e (iii) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante mensal equivalente à quantidade de cotistas inscritos no registro de cotistas a Classe no último dia útil do mês imediatamente anterior, multiplicado por (i) R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos), caso a Classe possua até 35.000 (trinta e cinco mil) cotistas ; ou (ii) R\$ 1,00 (um real), caso a Classe possua 35.001 (trinta e cinco mil e um) cotistas ou mais.

A Taxa de Performance será paga ao Consultor Especializado, se devida, até o 5º Dia Útil do mês subsequente à respectiva amortização ou resgate aos Cotistas. A partir do 1º dia útil do mês subsequente ao término do Período de Rendimento Prioritário ("Data de Início da Taxa de Performance"), será devida pelo Fundo taxa de performance, provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, a qual será paga pelo Fundo diretamente ao Consultor Especializado ("Taxa de Performance"). A Taxa de Performance é calculada conforme formula descrita no Regulamento do Fundo.

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período pode, a critério da Administradora, por recomendação do Consultor Especializado, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no último dia útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no último dia útil dos meses de fevereiro e agosto. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei n.º 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor, do Consultor Especializado e da Administradora, em comum acordo, investido em Ativos Financeiros para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2025	31/12/2024
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	92.836	3.341
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(7.670)	45.044
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimentos imobiliários (FII's)	(5.520)	13.198
Inadimplência com rendas	(58)	(8.306)
Valores a receber	(158)	(2.171)
Constituição (reversão) de provisão para perdas de crédito esperada	1.628	740
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações de captação de recursos	33.471	36.227
Despesas/receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(4)	(18)
Benfeitorias	(11.663)	(5.238)
Demandas judiciais	39	(162)
Allowance	2.149	3.994
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	105.050	86.649
Retenção de rendimentos (i)	7.910	13.473
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	7.910	13.473
Rendimentos apropriados	112.960	100.172
Rendimentos (a distribuir)	(11.209)	(8.348)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	8.348	13.815
Rendimentos líquidos pagos no exercício	110.099	105.639
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	5,04	4,84
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	107,54%	115,62%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	(7.910)	(13.473)

(i) Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 07 de março de 2023 foi aprovada a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pelo Fundo no segundo semestre de 2022, com base em balanço semestral encerrado em 31 de dezembro de 2022. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério do Gestor, aplicados em Ativos de Liquidez para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários.

12. Patrimônio líquido

12.1 Cotas integralizadas

	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	21.841.231	1.595.905	21.841.231	1.595.905
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	-	(85.034)	-	(85.034)
Cotas de investimentos integralizadas	21.841.231	1.510.871	21.841.231	1.510.871
Valor por cota (valor expresso em reais)		69,18		69,18
Valor por cota (valor expresso em reais, considerando grupamento de cotas)		69,18		69,18

12.2 Emissão de novas cotas

A Administradora, mediante recomendação do Consultor Especializado, pode deliberar por realizar novas emissões das Cotas, independentemente da classe, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 7.000.000 (sete bilhões de reais) ("Capital Máximo Autorizado")

Sem prejuízo do disposto acima, por proposta apresentada pela Administradora, após recomendação do Consultor Especializado, o Fundo pode, encerrado o processo de distribuição da emissão anterior, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Máximo Autorizado.

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 15.447.108/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 24 de outubro de 2023 foi aprovada a emissão de por aprovar nova emissão de cotas do Fundo, composta por 453.331 cotas, no montante total de até R\$ 39.000, sendo o preço unitário de emissão da cota do Fundo o correspondente ao valor de R\$ 86,03, fixado com base no valor patrimonial das cotas em 23 de outubro de 2023, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, a serem integralizadas à vista e destinadas a fazer frente com despesas operacionais, CAPEX e pagamentos de dívidas (CRI), nos termos do respectivo boletim de subscrição, as quais não serão objeto de oferta pública, conforme facultado pelo Art. 8º, inciso II, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 4 de outubro de 2023 foi aprovada: (i) a nova emissão de cotas do Fundo, composta por 35.710 cotas, no montante total de até R\$ 3.000, sendo o preço unitário de emissão da cota do Fundo o correspondente ao valor de R\$ 84,01, fixado com base no valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, a serem integralizadas à vista, nos termos do respectivo boletim de subscrição, as quais não serão objeto de oferta pública, conforme facultado pelo Art. 8º, inciso II, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, uma vez que o Fundo se enquadra nos requisitos do referido dispositivo; e (ii) a autorização para o Administrador a, a qualquer tempo e ao seu exclusivo critério, realizar a distribuição de rendimentos anteriormente retidos, conforme deliberado pelos Cotistas em Assembleias Gerais anteriores, conforme previsto no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 25 de setembro de 2023 foi aprovada a nova emissão de Cotas do Fundo, no montante total de emissão de até R\$ 15.000, sendo o preço unitário de emissão da cota do Fundo o correspondente ao valor de R\$ 84,01, fixado inicialmente com base no valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, a serem integralizadas à vista, nos termos do respectivo boletim de subscrição. As cotas objeto da Nova ferta não serão objeto de oferta pública, conforme facultado pelo Art. 8º, inciso II, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, uma vez que o Fundo se enquadra nos requisitos do referido dispositivo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram emitidas novas cotas.

12.3 Amortização de cotas

	31/12/2025	31/12/2024
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	85.034	85.034
	85.034	85.034

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

12.4 Gastos colocação de cotas

	31/12/2025	31/12/2024
Gastos com colocação de cotas	355	355
	355	355

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

12.5 Reserva de contingência

Para arcar com as eventuais despesas extraordinárias do imóvel integrante do patrimônio do Fundo, pode ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Administradora, por meio da retenção, de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

13. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	92.836	3.341
Patrimônio líquido inicial	1.998.131	2.094.962
	4,65%	0,16%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

14. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas administrativas do empreendimento	1.150	0,06%	892	0,04%
Despesas de reparo e manutenção de imóveis	40	0,00%	16	0,00%
Despesas de tributos municipais e federais	366	0,02%	642	0,03%
Despesas de comissões	1.413	0,07%	1.280	0,06%
Despesas de condomínio	8.625	0,43%	7.836	0,38%
Despesas de fundos de promoção	368	0,02%	353	0,02%
Taxa de administração - Imóvel	6.848	0,34%	6.643	0,32%
Outras receitas/(despesas) de propriedades para investimento	(16)	0,00%	66	0,00%
Despesa de consultoria	793	0,04%	2.084	0,10%
Despesa legais	1.024	0,05%	919	0,04%
Emolumentos cartoriais	23	0,00%	38	0,00%
Despesas Cetip	292	0,01%	185	0,01%
Taxa de administração - Fundo	7.733	0,39%	14.384	0,69%
Taxa de fiscalização da CVM	-	0,00%	57	0,00%
Despesas (Receitas) de passivos contingentes	947	0,05%	(160)	-0,01%
Outras despesas operacionais	635	0,03%	553	0,03%
	30.241	1,51%	35.788	1,71%
	1.987.699		2.074.166	

Patrimônio líquido médio do exercício

15. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 15.447.108/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

16. Demandas judiciais

O Fundo vem respondendo a processos na esfera cível e, baseado na opinião da administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda de alguns desses processos foi avaliada como provável. Em 31 de dezembro de 2025, o valor envolvido nestes processos em risco para o Fundo avaliados como provável montam a R\$ 39 (2024 - R\$ 0). O Fundo não possui processos avaliados como possível nos exercícios de 2025 e 2024.

17. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas nº 5, 10 e 17.

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

31/12/2025				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	54.296	-	54.296
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's	-	343.834	-	343.834
Propriedades para investimento	-	-	2.345.114	2.345.114
Total do ativo	-	398.130	2.345.114	2.743.244

31/12/2024				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	21.306	-	21.306
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's	-	338.314	-	338.314
Propriedades para investimento	-	-	2.369.040	2.369.040
Total do ativo	-	359.620	2.369.040	2.728.660

As demonstrações das mudanças das operações compromissadas, cotas de fundos imobiliários e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.2 (aplicações de caráter imobiliário) e 7 (Propriedades para investimento).

20. Outras informações

20.1 Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de outros créditos compõe o montante de R\$5.138 (2023 – R\$ 6.709), e está representado principalmente por "allowance" os quais estão sendo apropriados para despesa com base no prazo de contrato de locação.

20.2 O saldo de provisões e contas a pagar no montante R\$ 5.523 (2023 - R\$ R\$ 6.135) esta composto por:

	31/12/2025	31/12/2024
Repasse a efetuar (*)	1.312	4.235
Taxa de administração	73	64
Allowance a pagar (**)	1.526	1.642
Diversos	2.612	194
	5.523	6.135

(*) Por conta da aquisição dos Shoppings, conforme nota explicativa 8, este montante refere-se substancialmente a valores de aluguel recebidos dos shoppings dentro do mês corrente, os quais serão conciliados e repassados aos proprietários anteriores do shopping.

(**) Conforme nota explicativa 20.1, este montante refere-se substancialmente a valores de allowance registrado em sua totalidade conforme contratos firmados entre o shopping e os lojista na qual não foram liquidados dentro do exercício.

20.3 Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de depósitos judiciais no montante de R\$ 1.190 (2024 - R\$1.997) estão representados por depósitos caução relativos aos processos de despejo de logistas.

20.4 Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de Outros Valores a Receber no montante de R\$ 24.514 (2024 - R\$ 25.789) estão representados substancialmente pelo saldo de repasses a receber da securitizadora no montante de R\$ 16.690 (2024 R\$ 15.085), e de valores de repasses a receber dos shoppings no valor de R\$ 7.824 (2024 R\$ 10.704).

20.5 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

20.6 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

20.7 Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 04 de junho de 2026 foram aprovadas as seguintes deliberações:

1.1. Aprovada a constituição da Classe Única de Cotas do Fundo, de modo que o Fundo passará a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passará a ser Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e a nova Classe Única será denominada "Classe Única de Cotas do Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada".

1.2. Aprovar a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência" do Anexo I do Novo Regulamento;

21. Eventos subsequentes

Em 23 de fevereiro de 2026 foi publicado o Fato Relevante para informar a deliberação das seguintes matérias:

- (i) A alteração do caput e dos parágrafos 2º, 3º e 4º, do Artigo 8º, do Regulamento.
- (ii) A adição de novos Parágrafos 10º, 11º e 12º ao Artigo 8º, do Regulamento.

Em 24 de fevereiro de 2026 foi publicado o Anúncio de Início da Distribuição Pública de Cotas da Subclasse A da Classe Única do Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada comunicando o início da oferta pública de distribuição primária da 8ª (oitava) emissão de cotas da classe única do Fundo, inscrita no CNPJ sob o nº 15.447.108/0001-02 (“Oferta Pública” e “Classe”, respectivamente), realizada segundo o rito de registro automático, nos termos do Art. 26, inciso VII, da Resolução CVM 160, para distribuição de até 1.456.605 (um milhão, quatrocentos e cinquenta e seis mil, seiscentos e cinco) de cotas da subclasse A, em série única, nominativas e escriturais, conforme as características constantes do regulamento do Fundo, todas com valor unitário de emissão de R\$48,44 (quarenta e oito reais e quarenta e quatro centavos) (“Novas Cotas” e “Preço de Emissão”), perfazendo o montante total de até R\$70.558, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. As Novas Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão somado do percentual de 2,04% (dois inteiros e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão, correspondente a R\$0,99 (noventa e nove centavos) por Nova Cota, que compreende os custos da Oferta Pública relativos à contratação do Coordenador Líder (“Taxa de Distribuição Primária”). O preço de integralização corresponderá ao Preço de Emissão somado à Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$49,43 (quarenta e nove reais e quarenta e três centavos) por Nova Cota (“Preço de Integralização”). O valor total da Oferta Pública, considerando a Taxa de Distribuição Primária, será de R\$72.000.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *