

Relatório Mensal

Junho 2026





Objetivo de Fundo

O Gazit Malls FII (GZIT11) tem como objetivo investir em **ativos do segmento de shopping centers** e conta com a consultoria imobiliária da Gazit Brasil Asset Management, que através de sua **gestão ativa gerencia seu portfólio, assim como buscará oportunidades de investimento no mercado brasileiro**. A gestora é parte do grupo G-City, multinacional israelense que administra cerca de 90 empreendimentos com mais de 1,9 milhão de m² de área locável.

Portfólio de Fundo

O portfólio do Fundo engloba cinco shopping centers situados no estado de São Paulo, totalizando mais de 140 mil m² de área locável: Internacional Shopping, Mais Shopping, Morumbi Town, Shopping Light e Prado Boulevard. O Fundo detém **participação majoritária em todos os seus ativos**, possibilitando uma atuação ágil em questões estratégicas relacionadas à operação dos empreendimentos e à gestão de seus lojistas.

Oferta secundária e rentabilidade

Em Março de 2024, o Fundo encerrou sua oferta secundária de R\$301 milhões. Por ser uma oferta secundária, os recursos foram direcionados ao único investidor anterior à oferta.

Alinhamento de interesses

A estrutura da operação visa alinhar os interesses do cotista controlador e dos investidores minoritários. A Gazit, por meio do FIM Norstar, **mantém a maior parte do Fundo** e continua a se beneficiar dos resultados a curto e longo prazo. Além disso, há uma restrição de negociação das cotas por dois anos após a conclusão da oferta. Mesmo após esse período, a venda das cotas no mercado secundário é limitada a 20% do volume médio diário.

Contato RI:

 ri@gazitbrasil.com

 gazitasset.com.br

 [company/gazitasset](https://www.linkedin.com/company/gazitasset)

Nome do Fundo:

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário (GZIT11)

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Consultor Imobiliário:

Gazit Brasil Asset Management

Quantidade de Cotas:

23.297.836

Público Alvo:

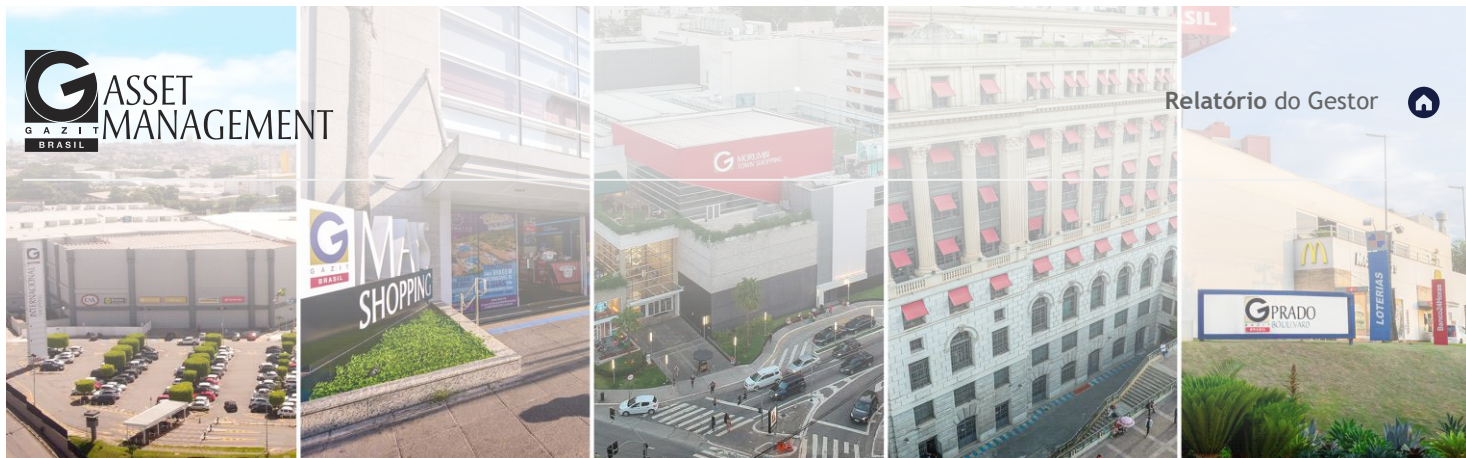
Investidores Qualificados

Taxa de Administração:

0,96% sobre o PL

Taxa de Performance:

20% do que exceder o IPCA + 6% ao ano após o período de rendimento prioritário (24 meses após a liquidação da oferta)



Gazit Malls FII (GZIT11)

Junho 2026

Valor de mercado ¹

R\$ 1.004.602.688 (R\$43,12/cota)

Distribuição de dividendos

R\$0,42/cota

Valor patrimonial ¹

R\$ 2.033.444.812 (R\$87,28/cota)

Número de cotistas ¹

8.108

Liquidez diária média (mês) ¹

R\$ 594.621

Número de cotas

23.297.836

¹Em 30/04/2026

Destaques da Carteira

- **Rendimentos:** A distribuição de R\$ 0,42/cota (DY: 1,0% a.m. no valor de mercado).
- **5 ativos** de aprox. 142 mil metros de ABL própria;
- O Grupo Gazit também **administra os shoppings** do Fundo;
- **Gestão ativa e controle majoritário em todos os ativos;**
- Portfólio diversificado nas **principais áreas de São Paulo.**



Data de distribuição do mês:

Divulgação: 1º dia útil

Pagamento: Último dia útil

Data ex: 5 d.u. antes do pagamento

Internacional Shopping



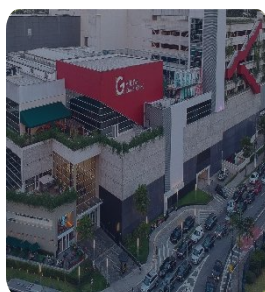
Região Metropolitana de São Paulo

Mais Shopping



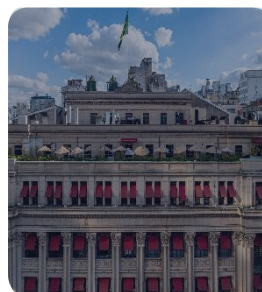
Zona Sul de São Paulo

Morumbi Town



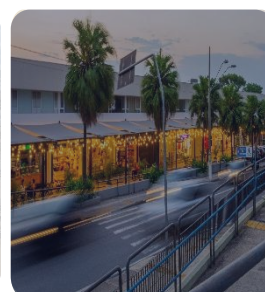
Zona Sul de São Paulo

Shopping Light



Centro de São Paulo

Prado Boulevard



Região Metropolitana de Campinas

Comentário do Gestor

O mês de abril foi marcado por forte volatilidade nos mercados, intensificada pelo panorama geopolítico global. No cenário internacional, o anúncio de um cessar-fogo entre EUA e Irã no início do período promoveu um alívio temporário na aversão ao risco, levando o S&P 500 e a Nasdaq a novas máximas históricas. Contudo, o subsequente impasse nas negociações, ao final do mês, acabou devolvendo parte expressiva desses ganhos. Paralelamente, o Federal Reserve manteve a taxa de juros em 3,50%, reiterando sua postura de cautela diante dos riscos de novas rupturas nas cadeias de suprimentos globais e de seus respectivos impactos inflacionários.

No Brasil, o ambiente tornou-se mais desafiador para os ativos de risco, pressionado tanto por fatores econômicos quanto pelas incertezas associadas ao horizonte político-eleitoral do país. Embora o Copom tenha efetuado o segundo corte consecutivo da taxa Selic, reduzindo-a para 14,50% a.a., a pressão nos índices de preços – com o IPCA-15 de abril atingindo 0,89% – elevou as projeções de inflação para 2026 para 4,86%, patamar acima do teto da meta. Esse movimento aumentou as incertezas acerca da continuidade do ciclo de corte de juros.

No plano operacional, o fundo encerrou o período com uma excelente taxa de ocupação de 95,9% e inadimplência em -1,2%, patamar que reflete importantes recuperações de crédito no mês. No indicador de vendas, houve um crescimento ligeiro de 0,2%, explicada pelo descasamento sazonal da Páscoa. Enquanto no ano passado o feriado ocorreu em meados de abril, este ano ele se concentrou no início do mês, fazendo com que o forte fluxo de compras associado à data fosse capturado majoritariamente em março.

A receita do fundo atingiu R\$ 15,3 milhões no mês, crescendo em relação a abril de 2025 (+0,6%). No acumulado do ano, o desempenho totaliza R\$ 61,0 milhões – um avanço de 2,0% sobre os R\$ 59,8 milhões registrados no mesmo período do ano anterior. Dentro desse resultado, destaca-se o crescimento de 15,2% no aluguel percentual acumulado, o que evidencia o aquecimento nas vendas dos lojistas e a capacidade do fundo de capturar o upside real dos contratos vigentes.

O NOI consolidado do portfólio somou R\$ 11,9 milhões em abril (frente a R\$ 12,3 milhões em abr/25) e R\$ 48,1 milhões no acumulado do ano (frente a R\$ 49,5 milhões em 2025), com margem NOI de 77,5% no mês. É fundamental ressaltar que essa retração não possui natureza operacional, mas decorre do início da cobrança da taxa de administração a partir de 2026, conforme já amplamente detalhado e previsto em relatórios anteriores.

Por fim, o resultado caixa do fundo totalizou R\$ 4,6 milhões no mês e R\$ 43,3 milhões no acumulado do ano, uma redução de 53,4% e 6,2%, respectivamente. Essa oscilação deve-se exclusivamente a um efeito não recorrente de descasamento de fluxo, referente ao recebimento de receitas de estacionamento no valor de R\$ 2,9 milhões. Esses valores já ingressaram efetivamente no caixa do fundo nos primeiros dias subsequentes e serão integralmente contabilizados no balanço de maio de 2026, equalizando o resultado dentro do próprio semestre regulamentar. Sem esse impacto extraordinário, o lucro caixa recorrente de abril teria sido de R\$ 7,6 milhões, o equivalente a R\$ 0,33 por cota.

Gestão Gazit Asset



Desempenho de Abril¹

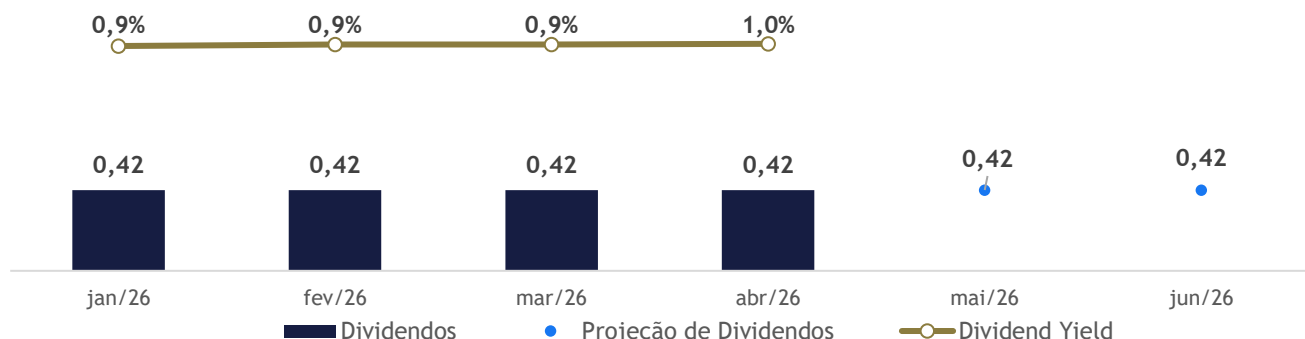
A receita do fundo (visão caixa) totalizou R\$ 11,9 milhões em abril de 2026, comparada a R\$ 16,5 milhões no mesmo período de 2025. Essa oscilação pontual deve-se exclusivamente a um efeito não recorrente de descasamento de fluxo, referente ao recebimento de receitas de estacionamento no valor de R\$ 2,9 milhões. Esse impacto temporário refletiu-se no resultado do período, que foi de R\$ 0,20 por cota (equivalente a R\$ 4,6 milhões). No acumulado do ano, as receitas somaram R\$ 70,7 milhões, frente a R\$ 71,5 milhões registrados no mesmo intervalo do ano anterior

Apesar dessa variação conjuntural, a distribuição realizada em maio, referente ao resultado de abril, somou R\$ 0,42 por cota (totalizando R\$ 9,8 milhões). Esse montante corresponde a um *dividend yield* de 1,0% no mês, ou 11,7% anualizado, tomando como base a cotação de fechamento de abril a R\$ 43,12. Para o primeiro semestre, a gestão projeta um intervalo de distribuição entre R\$ 0,38 e R\$ 0,46 por cota. Com o objetivo de conferir maior previsibilidade ao fluxo de rendimentos e mitigar oscilações no valor da cota, adotaremos uma estratégia de linearização da distribuição em R\$ 0,42 por cota ao longo do período.

No acumulado até abril de 2026, o fundo gerou R\$ 0,26 por cota acima do volume efetivamente distribuído, montante este que foi direcionado para a composição da reserva. Ao término do semestre, eventuais ajustes regulatórios serão promovidos para assegurar o cumprimento da distribuição mínima obrigatória de 95% do resultado apurado em regime de caixa.

	Abril-25	Abril-26	Acumulado 2025	Acumulado 2026
Receitas	16.459.447	11.950.337	71.476.082	70.745.122
Receita Imobiliária ²	14.164.511	9.346.219	60.286.824	57.073.536
Receita de Dividendos ¹	1.532.097	1.565.681	9.088.363	10.296.000
Receita Financeira	762.840	1.038.436	2.100.895	3.375.586
Despesas	(6.540.740)	(7.328.001)	(25.343.988)	(27.478.981)
Despesa Operacional dos Imóveis ²	(1.708.758)	(2.401.292)	(6.997.103)	(8.096.906)
Despesa Financeira	(3.857.444)	(4.060.803)	(14.705.069)	(15.692.617)
Despesa Administrativa do Fundo ³	(974.538)	(865.906)	(3.641.816)	(3.689.458)
Resultado do Período	9.918.707	4.622.336	46.132.094	43.266.141
Resultado/cota	0,93	0,20	4,31	1,94
Rendimento Distribuído ⁵	8.347.718	9.785.091	33.390.873	37.916.816
Distribuição/cota	0,78	0,42	3,12	1,68
Reserva de Rendimentos	1.570.989	(5.162.755)	12.741.220	5.349.324
Reserva/cota	0,15	(0,22)	1,19	0,26

Rendimentos | Distribuição 2026 (R\$ por cota) ⁵



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

² A receita e despesa operacional equivalem aos 4 ativos do Fundo, pois o Mais Shopping gera retorno por meio de dividendos. A soma dessas duas linhas equivale ao resultado caixa desses 4 ativos (Internacional Shopping, Morumbi Town, Shopping Light e Prado Boulevard). As receitas operacionais incluem aluguéis mínimos e variáveis, renda de mídia, quiosques, estacionamento, além de multas e CDU. Nas despesas operacionais, consideram-se a taxa de administração, custo condominial, custo de comercialização, auditoria de lojas e ações judiciais.

³ Receita do FII Mais Shopping para o FII Gazit Malls, no qual o GZIT11 detém 100% de participação.

⁴ Refere-se às despesas relacionadas ao Fundo: Taxa de gestão, ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros e formador de mercado.

⁵ Até jan/26, a distribuição de rendimentos era realizada exclusivamente para as 10.702.203 cotas Classe A. A partir de Mar/26, com a unificação das classes, os rendimentos passaram a ser distribuídos considerando o total de 21.841.231 cotas.



Portfólio do Fundo

O portfólio atual do Gazit Malls (GZIT11) engloba cinco shoppings localizados em áreas urbanas densamente povoadas do estado de São Paulo, totalizando aproximadamente 142 mil metros quadrados de área bruta locável (ABL). O Fundo detém participação majoritária em todos os seus imóveis, o que permite uma atuação ágil em diversas questões estratégicas, como seleção de lojas, expansões, ajustes no layout dos empreendimentos e negociações com inquilinos e fornecedores. A administração dos empreendimentos é conduzida pela Gazit Corporate, uma empresa do grupo Gazit, especializada nesse tipo de operação, responsável pela gestão das **mais de 800 lojas do portfólio atual**.

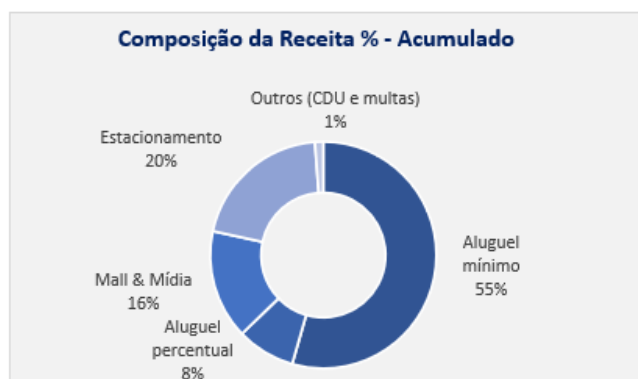
Empreendimentos	Localização	ABL Total ¹ (m ²)	Participação do Fundo	ABL Própria ¹ (m ²)	Vendas totais ¹ (milhões)	Taxa de ocupação ¹
Internacional Shopping	Guarulhos - SP	75.640 m ²	80,1%	60.588 m ²	102.585	98,9%
Mais Shopping	São Paulo - SP	23.095 m ²	100,0%	23.095 m ²	25.575	96,9%
Morumbi Town	São Paulo - SP	30.436 m ²	100,0%	30.436 m ²	38.494	96,0%
Shopping Light	São Paulo - SP	18.499 m ²	100,0%	18.499 m ²	32.223	96,1%
Prado Boulevard	Campinas - SP	10.103 m ²	100,0%	9.895 m ²	9.243	75,3%
Total		157.773 m²		142.512 m²	208.121	95,9%

¹ Dados de Abril de 2026.

Indicadores operacionais

Em abril de 2026, as vendas totalizaram R\$ 208,1 milhões no mês, registrando uma leve retração de 0,2% em relação a abril de 2025. No acumulado do ano, contudo, o indicador soma R\$ 794,0 milhões, o que representa um crescimento de 3,0% frente ao mesmo período do ano anterior. O SSS registrado em abril foi de -1,1%. Vale destacar que esse desempenho no mês é explicado pelo descasamento sazonal da Páscoa; enquanto no ano passado o feriado ocorreu em meados de abril, este ano ele se concentrou logo nos primeiros dias do mês, fazendo com que o forte fluxo de compras associado à data fosse capturado majoritariamente em março. As vendas por m² cresceram 0,3% em abril/26 frente a abril/25 e 4,3% no acumulado de 2026 frente ao mesmo período de 2025.

A taxa de ocupação encerrou o período em 95,9%. Entre os ativos, o Shopping Light permanece como o grande destaque do portfólio, sustentando indicadores sólidos de crescimento até março de 2026. O shopping apresenta um crescimento de 6,0% no fluxo de pedestres e de 42,0% no fluxo de veículos. Esse aumento expressivo de fluxo reflete-se diretamente na performance comercial do ativo, que registrou altas de 15,0% nas vendas e de 13,0% nas receitas no período.





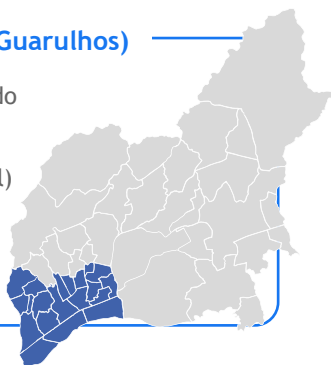
Gazit Malls	Abr/25	Abr/26	Acumulado 2025	Acumulado 2026
ABL Própria (m²)	142.135	142.512	142.135	142.512
Taxa de Ocupação (%)	96,7%	95,9%	96,8%	95,6%
Vendas Totais (R\$ milhões)	208,5	208,1	768,3	794,0
Vendas Totais/m² (R\$/m²)	1.373	1.377	1.263	1.317
NOI (R\$ milhões)	12,3	11,9	49,5	48,1
NOI (R\$/m²)	86,3	83,3	1.399,3	1.340,9
Margem NOI (%)	80%	77%	83%	79%
Desconto/Faturamento (%)	1,9%	2,6%	2,4%	2,4%
Inadimplência líquida (%)	0,4%	-1,2%	1,6%	1,3%
SSS (%)	14,9%	-1,1%	3,7%	3,0%
SSR (%)	8,7%	3,6%	5,8%	4,7%

Localização Gazit Malls (GZIT11)

Estado de São Paulo

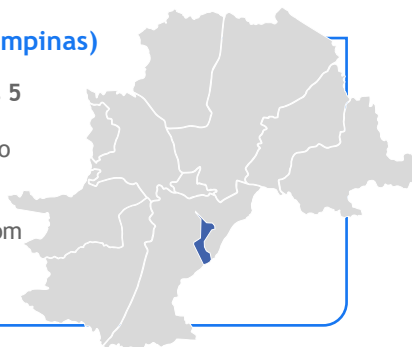
Internacional Shopping (Guarulhos)

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



Shopping Prado (Campinas)

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



São Paulo Capital

Shopping Light (Centro)

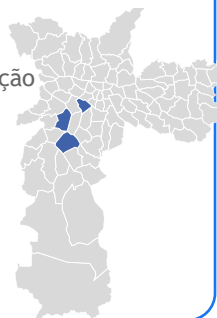
- > Centro histórico da Capital paulista
- > O coração da cidade: Próximo as principais linhas de metrô e de terminal de ônibus
- > O Shopping fica em uma das esquinas mais movimentadas da cidade

Morumbi Town (Morumbi)

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

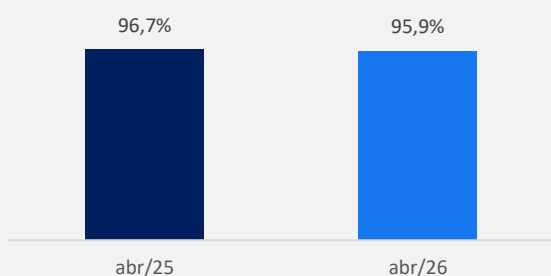
Mais Shopping (Santo Amaro)

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

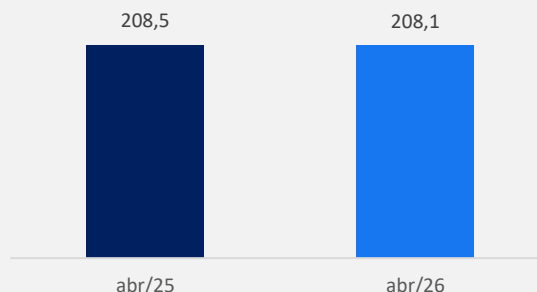


Indicadores Abril 2026 (vs Abril 2025)

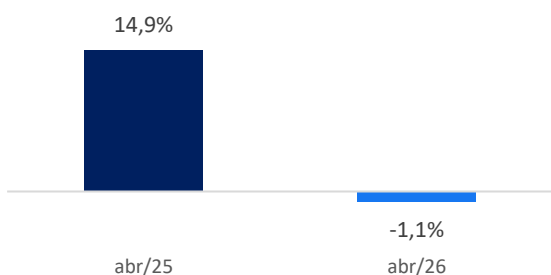
Taxa de ocupação %



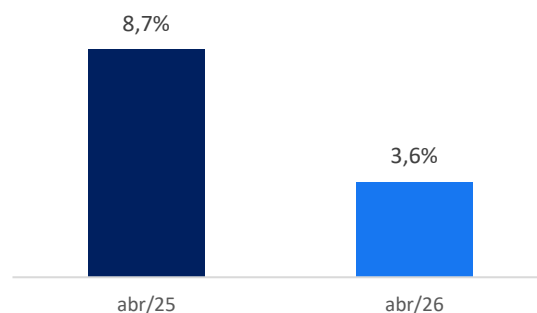
Vendas totais (R\$ milhões)



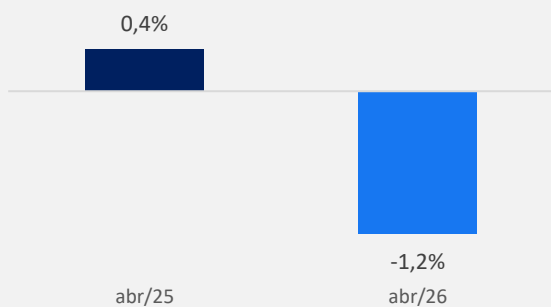
SSS %



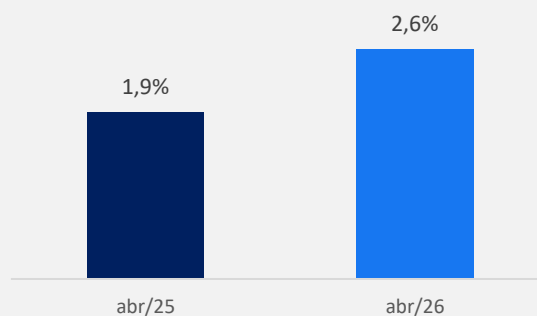
SSR %



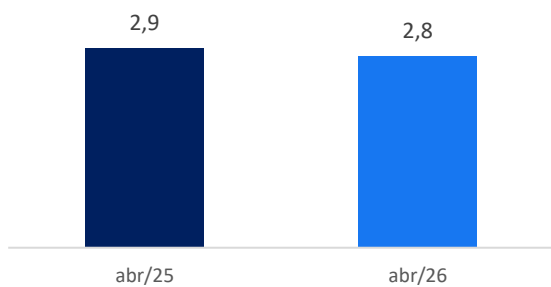
Inadimplência Líquida %



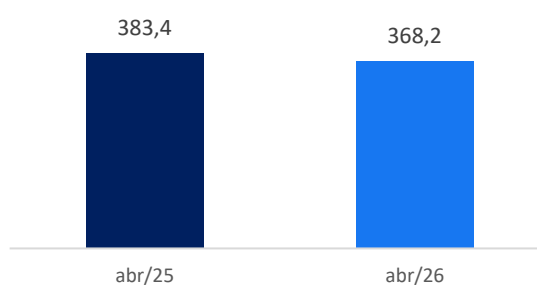
Desconto/Faturamento %



Fluxo de pessoas (R\$ milhões)



Fluxo de Veículos (R\$ mil)



Liquidez

O Fundo encerrou o mês com **8.108 cotistas**. O valor de mercado atingiu **R\$ 1.004.602.688**. Nesse período, o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 595K/dia** para 18% de free float.

Informações da B3 (R\$ mil)	Abr/26	2026 Acumulado	Últimos 12 meses ¹
Volume Total	11.683	63.717	159.580
Volume Diário Médio	594,621	846,2	633,3
Qtde de cotas negociadas	266,2	1.378	3.482
% de Cotas Negociadas (Giro) ² - média	6,9%	8,9%	7,5%
Quantidade de cotas	23.297.836		
Valor de mercado	1.004.602.688		

(1): Do dia 01/04/2025 até o dia 30/04/2026.

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

“

Endividamento (CRI)

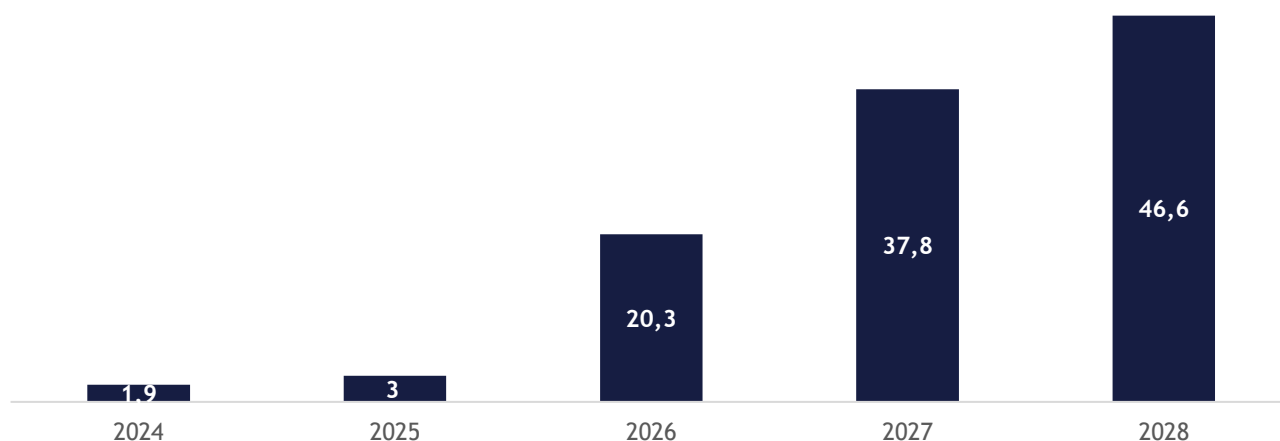
O Fundo emitiu uma dívida de R\$650 milhões em 14 de maio de 2021 a uma taxa de IPCA + 5,8926% com 16 anos de prazo sendo os 2 primeiros anos com carência (2021 e 2022).

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

Em abril de 2026, o saldo da dívida bruta foi de R\$ 829,8 milhões. O Fundo Gazit Malls, juntamente com o Fundo Mais Shopping, possui um saldo de caixa de R\$ 109,3 milhões, o que resulta em dívida líquida de R\$ 720,4 milhões.

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de Início	Prazo (anos)
CRI Gazit Malls	21E0407810	829,8	IPCA	5,8926%	14/05/21	12

Fluxo estimado de amortização CRI - 5 anos¹ (R\$ milhões)



¹ Inclui a amortização proveniente da correção monetária, reconhecida no resultado financeiro

Os Ativos do Portfólio

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

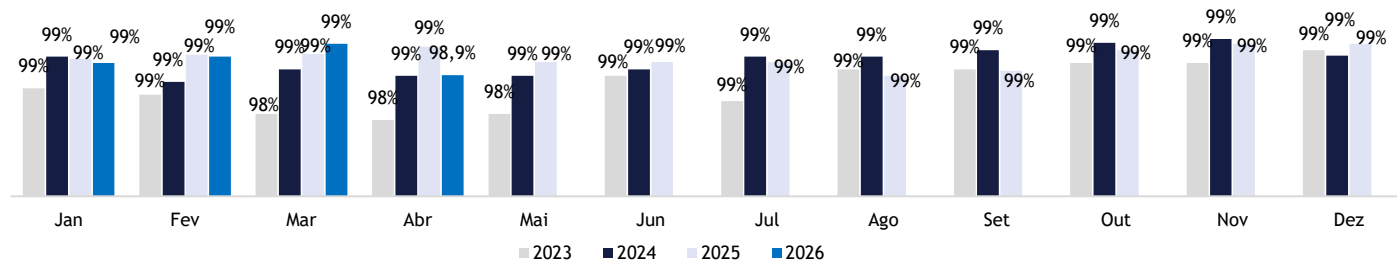
Adquirido pela Gazit em abril de 2018, o Internacional Shopping foi inaugurado em 1998 no km 225 da Rodovia Presidente Dutra em Guarulhos (SP), 2ª maior cidade de SP, região que se consolidou como um dos principais polos logísticos e residenciais do estado, graças à sua proximidade a diversas rodovias (e.g. Rod. Ayrton Senna, Rod. Fernão Dias e futuramente ao trecho Norte do Rodoanel Metropolitano além de 2 estações (Celeste e Verde) do metrô para os próximos anos). O shopping possui ABL de 75,4 mil m² (dos quais 60,4 mil m² pertencem ao GZIT11) **com potencial construtivo de 300k m²**. Atualmente, abriga mais de 360 lojas e quiosques, 6 restaurantes, 15 salas de cinema no maior Cinemark da América Latina, um parque de diversões Neo Geo Family com mais de 4.500m², boliche, academia, bancos, clínicas médicas, supermercado e uma unidade do Poupatempo. O **Shopping é o mais relevante do portfólio** tanto em termos de ABL como em NOI.



Ano de Entrega	1998
ABL Própria	60 mil m ² (part. 80,1%)
Nº de Lojas	+ 360
Nº de Vagas	2.095
Lojas Âncora	
Lojas Satélites	
Serviços	



Taxa de ocupação histórica



Internacional Shopping	Abr/25	Abr/26	2025 Acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	75.264	75.640	75.264	75.640
Taxa de Ocupação (%) - Média	99,4%	98,9%	99,3%	99,2%
Vendas Totais (R\$ milhões)	103,6	102,6	383,1	393,4
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.386	1.371	1.281	1.311
NOI (R\$ milhões)	8,2	7,7	31,4	31,0
Margem NOI (%)	90%	86%	88%	86%
SSS (%)	14,7%	-2,5%	1,0%	2,6%
SSR (%)	9,1%	3,6%	4,8%	4,0%

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

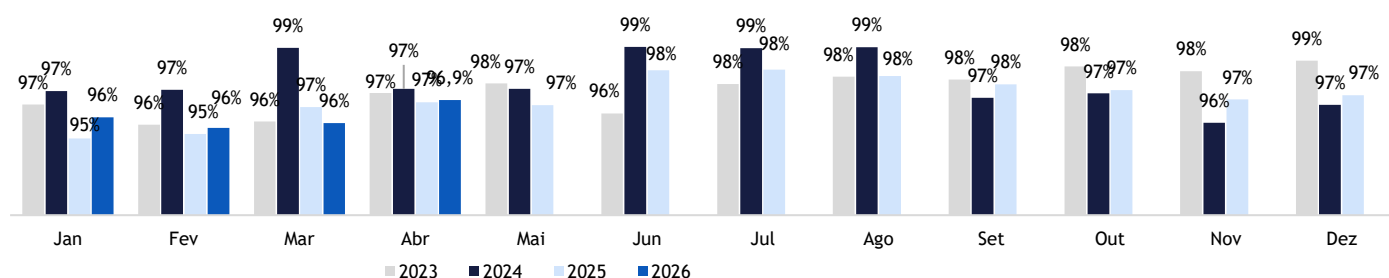
O Mais Shopping foi adquirido pela Gazit em 2015. Desde então, o imóvel passou por diversas reformas e expansões, que elevaram sua área em mais de 60% desde sua inauguração. O Mais Shopping localiza-se no maior polo comercial da cidade de São Paulo, com um fluxo de 1,2 milhões de pessoas por mês na região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



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



Taxa de ocupação histórica



Mais Shopping	Abr/25	Abr/26	2025 Acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	22.912	23.095	22.912	23.095
Taxa de Ocupação (%) - Média	96,8%	96,9%	96,0%	96,1%
Vendas Totais (R\$ milhões)	25,4	25,6	91,7	95,4
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.148	1.143	1.041	1.077
NOI (R\$ milhões)	1,7	1,7	6,9	6,3
Margem NOI (%)	80%	76%	81%	71%
SSS (%)	19,2%	-0,6%	8,6%	2,3%
SSR (%)	16,9%	-3,0%	11,7%	-1,7%

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

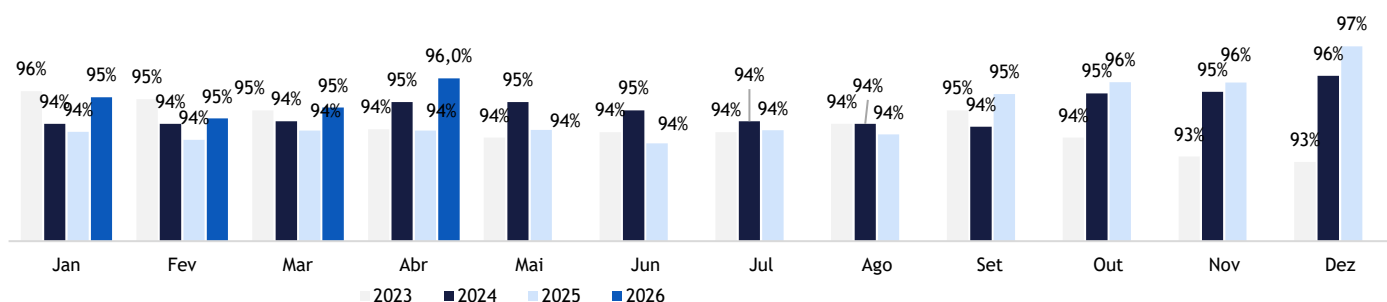
Situado na Avenida Giovanni Gronchi, o Morumbi Town foi inaugurado em 2016, sendo o segundo ativo mais relevante em termos de ABL do Fundo (21,4% do total) e com geração de NOI de 9% do total. O empreendimento foi adquirido pelo Fundo em Julho de 2021. Em termos de infraestrutura, o Morumbi Town se destaca na região pelo seu mix de lojas, focado predominantemente na classe B, e por sua oferta de atividades exclusivas, como quadras de futebol *society* e *beach tennis*, academia, NBA store (a 3ª maior loja do mundo), cinema e mais 120 lojas e quiosques distribuídos em seus 30 mil metros quadrados de ABL. Possui ainda um mix de gastronomia relevante com marcas renomadas no cenário nacional como OUE, Bar do Alemão, Paris 6, Outback, Pecorino, Cabana e Serafina, esta última é uma marca internacional que será inaugurado no final deste ano.



Ano de Entrega	2016
ABL Própria	30 mil m ²
Nº de Lojas	+110
Nº de Vagas	+1.500
Lojas Âncora	
Lojas Satélites	
Serviços	



Taxa de ocupação histórica



Morumbi Town	Abr/25	Abr/26	2025 Acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	30.432	30.436	30.432	30.436
Taxa de Ocupação (%) - Média	94,1%	96,0%	94,0%	95,1%
Vendas Totais (R\$ milhões)	40,2	38,5	151,6	148,0
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.403	1.318	1.326	1.273
NOI (R\$ milhões)	0,7	0,8	4,8	4,1
Margem NOI (%)	41%	40%	63%	54%
SSS (%)	12,5%	-2,5%	2,6%	-0,2%
SSR (%)	15,4%	5,1%	7,1%	4,8%

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

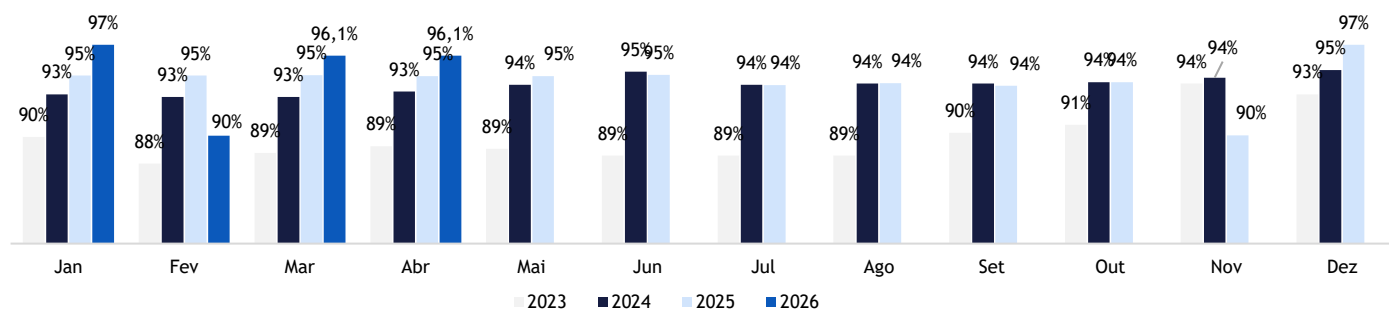
Adquirido em Julho de 2015, o Shopping está localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo com o Viaduto do Chá, no coração de São Paulo. Tombado como patrimônio histórico desde 1984, o imóvel virou Shopping nos anos 2000 e possui uma ocupação média superior a 94% e mais de 110 lojas e quiosques, incluindo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



Ano de Entrega	1999
ABL Própria	18 mil m ²
Nº de Lojas	+110
Nº de Vagas	200
Lojas Âncora	
Lojas Satélites	
Serviços	



Taxa de ocupação histórica



Shopping Light	Abr/25	Abr/26	2025 Acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	18.609	18.499	18.609	18.499
Taxa de Ocupação (%) - Média	94,6%	96,1%	94,6%	94,8%
Vendas Totais (R\$ milhões)	29,7	32,2	106,2	121,9
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.686	1.813	1.515	1.730
NOI (R\$ milhões)	1,2	1,5	4,8	5,5
Margem NOI (%)	69%	81%	80%	81%
SSS (%)	15,2%	4,7%	11,0%	11,0%
SSR (%)	-11,1%	12,2%	2,0%	12,3%

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

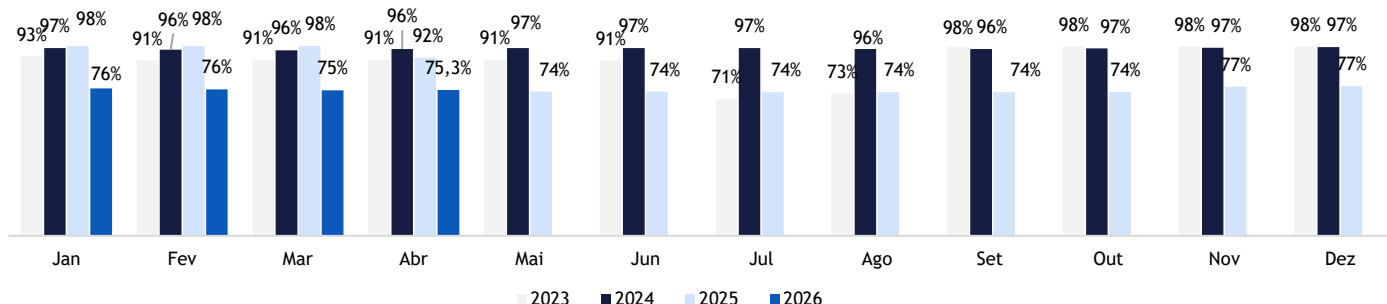
Sobre o Shopping Prado Boulevard, o ativo foi adquirido pela Gazit em 2013 e desde então vem passando por uma série de revitalizações, desde mudança de layout até a implementação da área do boulevard, onde se concentram diversas operações Gastronômicas. Atualmente, o Prado Boulevard oferece estacionamento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



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



Taxa de ocupação histórica



Shopping Prado	Abr/25	Abr/26	2025 Acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	10.103	10.103	10.103	10.103
Taxa de Ocupação (%) - Média	91,9%	75,3%	96,4%	75,5%
Vendas Totais (R\$ milhões)	9,6	9,2	35,7	35,3
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.051	1.240	938	1.180
NOI (R\$ milhões)	0,5	0,3	1,6	1,2
Margem NOI (%)	83%	58%	74%	62%
SSS (%)	15,0%	-2,1%	3,2%	-0,5%
SSR (%)	30,2%	-1,1%	14,9%	3,3%



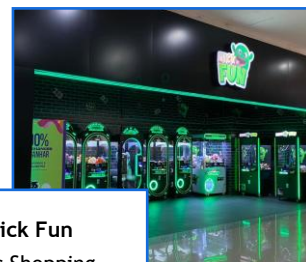
Inaugurações do mês (total 13 inaugurações)



Dafyne
Internacional Shopping



Emirates Perfumaria
Mais Shopping



Nick Fun
Mais Shopping

Gazit Asset **nas Lives**

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

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

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

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

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

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

12/11/2024: GAZIT Malls Entrevista com a Gestora | FII de Shopping- GZIT11 ([Link vídeo](#))

14/11/2024: GZIT11 - Apresentação de resultados 3T24 ([Link vídeo](#))

21/02/2025: GZIT11 - Apresentação de resultados 4T24 ([Link vídeo](#))

21/02/2025: Tijolo por Tijolo #10 Gazit Malls: Resiliência em meio à crise ([Link vídeo](#))

15/05/2025: GZIT11 - Apresentação de resultados 1T25 ([Link vídeo](#))

14/08/2025: GZIT11 - Apresentação de resultados 2T25 ([Link vídeo](#))

14/11/2025: GZIT11 - Apresentação de resultados 3T25 ([Link vídeo](#))

24/02/2026: GZIT11 - Apresentação de resultados 4T25 ([Link vídeo](#))

22/05/2026: GZIT11 - Apresentação de resultados 1T26 ([Link vídeo](#))

Disclaimers

Este relatório foi preparado pela Gazit Brasil Asset Management. Os números contidos nos gráficos de performance referem-se ao passado; performance passada não é indicador de performance futura. As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. A Gazit não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICADAMENTE DIFERENTES. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.