GAZIT BRASIL ASSET MANAGEMENT

Relatório Mensal

Novembro 2026















Gazit Malls FII (GZIT11)

Centro de São Paulo - **Shopping Light**



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

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:

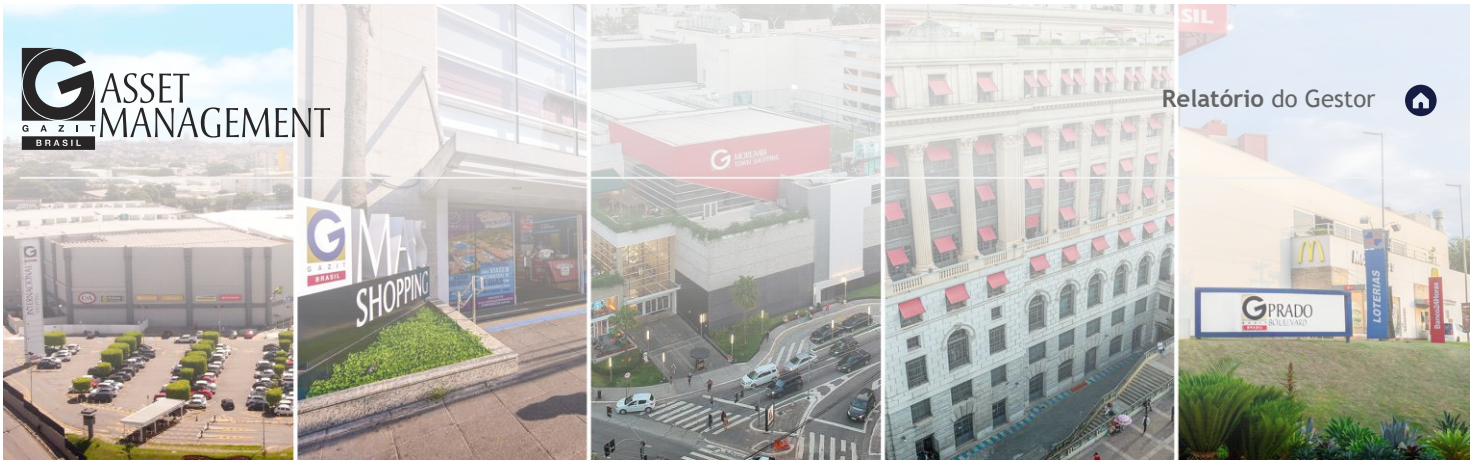
Investidores Qualificados

Taxa de Administração:

0,75% sobre o valor de mercado

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)

Setembro 2026

Valor de mercado [1]
R$ 836.858.269 (R$35,92/cota)

Distribuição de dividendos
R$0,36/cota

Valor patrimonial [1]
R$ 2.026.700.318 (R$86,99/cota)

Número de cotistas [1]
7.583

Liquidez diária média (mês) [1]
R$ 239.477

Número de cotas
23.297.836

[1]Em 30/09/2026

Destaques da Carteira

- **Rendimentos:** A **distribuição de R$ 0,36/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



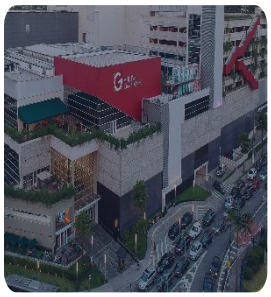
Região Metropolitana de São Paulo

Mais Shopping



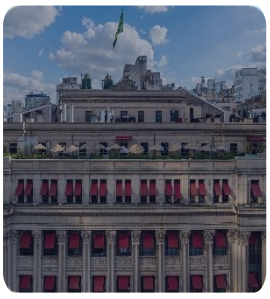
Zona Sul de São Paulo

Morumbi Town



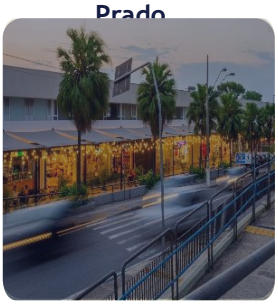
Zona Sul de São Paulo

Shopping Light



Centro de São Paulo

Prado



Região Metropolitana de Campinas

Comentário do Gestor

O cenário internacional permaneceu desafiador em setembro, com o agravamento das tensões geopolíticas no Oriente Médio e a retomada das pressões sobre os preços de energia. Nesse ambiente, o Federal Reserve elevou a taxa básica de juros dos Estados Unidos em 0,25 ponto, primeiro aumento de juros em mais de três anos, reforçando a prioridade de reconduzir a inflação à meta de 2%. A decisão refletiu a persistência das pressões sobre os preços, mesmo diante de uma atividade econômica ainda resiliente, e reforçou a perspectiva de que as condições monetárias poderão permanecer restritivas por mais tempo. No Brasil, o Banco Central promoveu um corte de 0,25 ponto percentual na taxa Selic, fixando-a em 13,75% ao ano, mas manteve uma comunicação cautelosa diante das incertezas externas, das expectativas de inflação acima da meta e da moderação gradual da atividade econômica. No mercado financeiro, o Ibovespa avançou 5,03% no mês, enquanto o IFIX recuou 0,20%.

O NOI (Net Operating Income) de competência do Fundo totalizou R$ 13,93 milhões em setembro — um expressivo avanço de +5,1% em relação a setembro de 2025, atingindo R$ 115,1 milhões no acumulado do ano, com margens operacionais robustas de 82,4% no mês e 80,8% no acumulado de 2026. A expansão mensal foi impulsionada sobretudo pelo incremento do aluguel percentual e pela aceleração das receitas de estacionamento e mall & mídia. Na comparação do acumulado do ano (-1,8% vs. 2025), o resultado reflete dois fatores pontuais e transitórios, já sinalizados ao mercado: (i) o início escalonado da cobrança da Taxa de Administração nos empreendimentos (encargo existente no exercício anterior apenas para o shopping internacional de Guarulhos); e (ii) o efeito não recorrente no Internacional Shopping decorrente do aluguel transitório pago ao FII Morumbi Town referente à venda do terreno na Av. Rotary, compromisso que se encerrou em outubro com a conclusão das obras.

O resultado caixa do Fundo alcançou R$ 8,65 milhões no mês (R$ 0,37/cota) e R$ 85,02 milhões no acumulado do ano (R$ 3,65/cota), sustentado pela consistência operacional dos ativos e pela disciplina na gestão das despesas administrativas. A distribuição referente ao período foi mantida em R$ 0,36 por cota (totalizando R$ 8,39 milhões no mês e R$ 3,60/cota no acumulado do ano), gerando um Dividend Yield mensal de 1,00% (12,03% a.a. sobre a cota de mercado de R$ 35,92). A Administração segue alocando recursos de forma rigorosa, buscando o ponto de equilíbrio entre a remuneração recorrente dos cotistas, a preservação dos níveis de liquidez e o amortecimento do serviço da dívida atrelada aos CRIs.

Dando sequência à estratégia de alocação de capital e geração de valor, a Gazit inaugurou, em 1º de outubro, o novo Deck Park do Internacional Shopping Guarulhos, após nove meses de obras e investimentos no ativo. O projeto adiciona aproximadamente 630 novas vagas, ampliando em cerca de 30% a capacidade de estacionamento do empreendimento e contribuindo para uma melhor experiência dos clientes, além de destravar potencial direto de receita operacional. A inauguração reforça a estratégia da Gazit de realizar investimentos direcionados à melhoria dos ativos, com foco na experiência dos clientes e na geração de resultados recorrentes. A gestão mantém o foco na execução disciplinada do plano de investimentos, na eficiência operacional e na gestão da estrutura de capital, preservando a solidez financeira e a geração sustentável de valor no longo prazo para os cotistas.

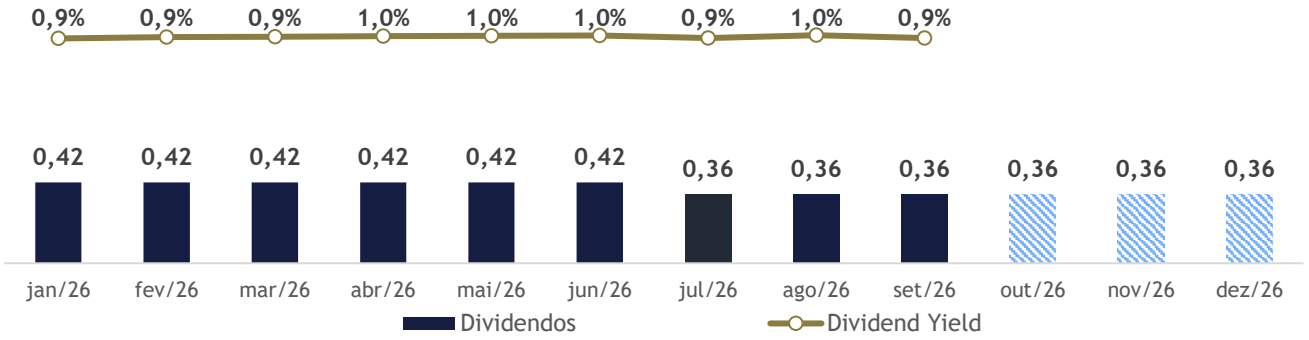
Gestão Gazit Asset

Desempenho de Setembro[1]

O resultado no acumulado de setembro de 2026 atingiu R$ 85,0 milhões — uma redução de 4,1% em relação ao acumulado de setembro do ano anterior. Alinhado à estratégia de linearização de rendimentos, o fundo distribuiu em setembro o valor de R$ 0,36 por cota relativo ao desempenho de setembro, o que representa um DY de 1,0% no mês (12,0% anualizado).

	Setembro-25	Setembro-26	Acumulado 2025	Acumulado 2026
Receitas	**13.826.547**	**15.900.428**	**146.605.397**	**150.400.495**
Receita Imobiliária [2]	11.466.368	12.385.373	123.863.059	122.228.876
Receita de Dividendos[3]	1.903.082	2.276.537	17.584.446	18.840.282
Receita Financeira	457.097	1.238.519	5.157.892	9.331.338
Despesas	**(6.680.700)**	**(7.255.324)**	**(57.991.954)**	**(65.377.665)**
Despesa Operacional dos Imóveis [2]	(1.935.926)	(1.855.758)	(15.657.433)	(18.091.133)
Despesa Financeira	(3.945.761)	(4.701.534)	(34.356.110)	(39.466.995)
Despesa Administrativa do Fundo [4]	(799.013)	(698.033)	(7.978.412)	(7.819.537)
Resultado do Período	**7.145.847**	**8.645.104**	**88.613.443**	**85.022.831**
Resultado/cota	0,67	0,37	8,28	3,65
Rendimento Distribuído [5]	**8.347.718**	**8.387.221**	**75.129.465**	**82.648.661**
Distribuição/cota	0,78	0,36	7,02	3,60
Reserva de Rendimentos	**(1.201.872)**	**257.883**	**13.483.978**	**2.374.169**
Reserva/cota	(0,11)	0,01	1,26	0,10

Rendimentos | Distribuição 2026 (R$ por cota) [5]



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**.

[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 23.297.836 cotas.

Empreendimentos	Localização	ABL Total [1] (m²)	Participação do Fundo	ABL Própria [1] (m²)	Vendas totais[1] (R$ mil)	Taxa de ocupação[1]
Internacional Shopping	Guarulhos - SP	75.623 m²	80,1%	60.574 m²	97.674	99,1%
Mais Shopping	São Paulo – SP	23.064 m²	100,0%	23.064 m²	24.441	97,9%
Morumbi Town	São Paulo - SP	30.436 m²	100,0%	30.436 m²	38.767	95,7%
Shopping Light	São Paulo - SP	18.257 m²	100,0%	18.257 m²	32.240	96,3%
Prado Boulevard	Campinas – SP	10.110 m²	98,0%	9.902 m²	8.161	92,9%
Total		**157.490 m²**		**142.233 m²**	**201.282**	**97,4%**

[1] Dados de setembro de 2026.

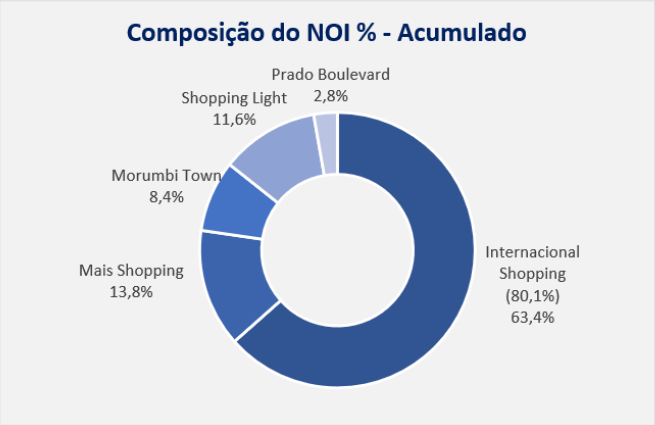
Indicadores operacionais

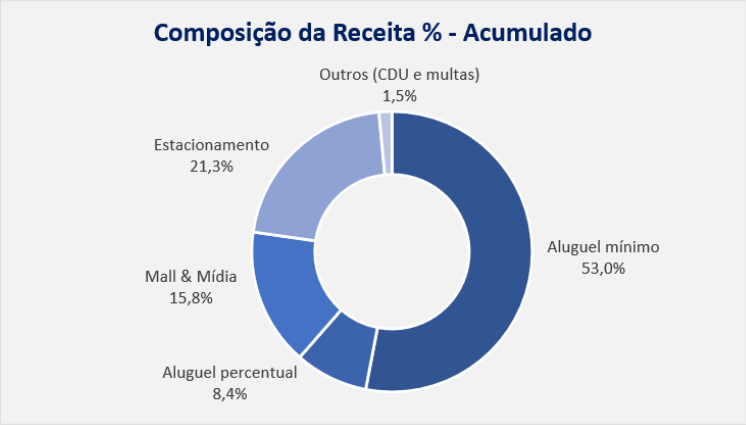
Em setembro de 2026, o portfólio manteve trajetória consistente de crescimento. As vendas totais somaram R$ 201,3 milhões, alta de 4,9% em relação a setembro de 2025, e alcançaram R$ 1,90 bilhão no acumulado do ano, avanço de 3,9% sobre o mesmo período de 2025. O SSS do mês foi de 5,6%, acima dos 4,4% registrados em setembro do ano anterior, e o SSS acumulado atingiu 3,4%, ante 2,6% em 2025, o que evidencia a continuidade do crescimento nas operações comparáveis.

A taxa de ocupação seguiu em evolução e encerrou setembro em 97,4%, acima dos 97,1% de agosto e 1,8 p.p. superior aos 95,6% de setembro de 2025. O avanço reflete, principalmente, a retomada da ocupação técnica do edifício do Prado Boulevard, que passou de 74,1% para 92,9% no período, com contribuições também do Shopping Light (de 93,8% para 96,3%), do Mais Shopping (de 97,5% para 97,9%) e do Morumbi Town (de 95,4% para 95,7%). O patamar elevado de ocupação reforça a qualidade dos ativos e a capacidade comercial do portfólio.

A produtividade comercial também avançou: as vendas por m² cresceram 3,0% no mês e 3,8% no acumulado do ano. No resultado operacional, o NOI de setembro somou R$ 13,9 milhões, alta de 5,1% em relação a setembro de 2025, com NOI por m² de R$ 97,8, avanço de 5,0% na mesma base de comparação.

Entre os ativos, o Shopping Light permanece como principal destaque operacional. No acumulado até setembro, o empreendimento registrou crescimento de 12,7% nas vendas, SSS de 10,1%, SSR de 10,7% e NOI 9,5% superior ao de 2025, reflexo da estratégia comercial voltada à atração de público, especialmente as iniciativas promocionais do outlet. No mês, destacaram-se ainda o Morumbi Town, com vendas 10,1% acima de setembro de 2025, SSS de 6,8% e NOI 16,9% maior; o Internacional Shopping, com SSS de 7,7%, ante 0,9% em setembro de 2025; e o Mais Shopping, com NOI 18,0% superior e margem NOI de 79,5%, 9,7 p.p. acima do mesmo mês do ano anterior.





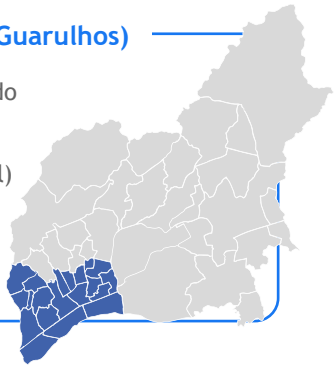
Gazit Malls	set/25	set/26	Acumulado 2025	Acumulado 2026
ABL Própria (m²)	142.284	142.233	142.284	142.233
Taxa de Ocupação (%)	95,6%	97,4%	96,0%	96,1%
Vendas Totais (R$ milhões)	191,8	201,3	1.826,4	1.897,4
Vendas Totais/m² (R$/m²)	1.276	1.314	13.365	13.876
NOI (R$ milhões)	13,3	13,9	117,3	115,1
NOI (R$/m²)	93,1	97,8	824,2	809,4
Margem NOI (%)	83%	82%	83%	81%
Desconto/Faturamento (%)	1,9%	2,5%	2,2%	2,3%
Inadimplência líquida (%)	-0,8%	3,0%	1,0%	1,6%
SSS (%)	4,4%	5,6%	2,6%	3,4%
SSR (%)	5,7%	4,4%	5,3%	4,4%

Localização Gazit Malls (GZIT11)

Estado de São Paulo

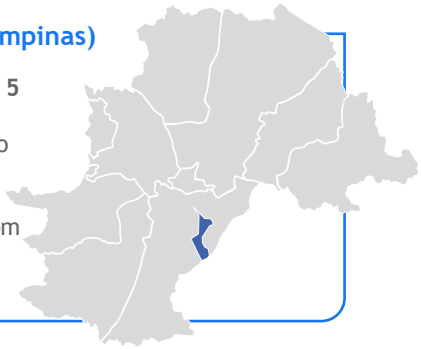
Internacional Shopping (Guarulhos)

- **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)

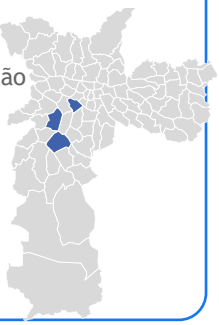
- **Centro histórico** da Capital paulista
- O coração da cidade: Próximo as **principais linhas de metrô** e de terminal de ônibus
- O Shopping fica em uma das esquinas **mais movimentadas da cidade**

Morumbi Town (Morumbi)

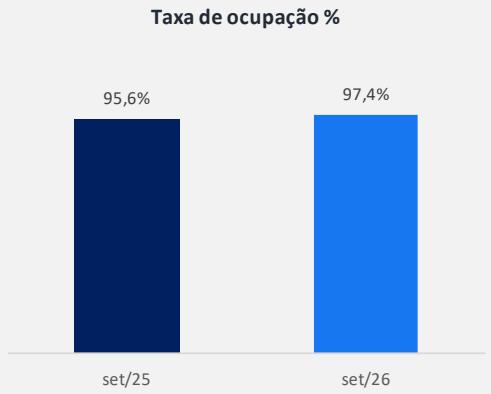
- 52% dos residentes são **acima de classe C**
- +**150 mil** residências
- +**55** indústrias
- +**70 mil** carros na Av Giovanni Gronchi (Avenida do Shopping)

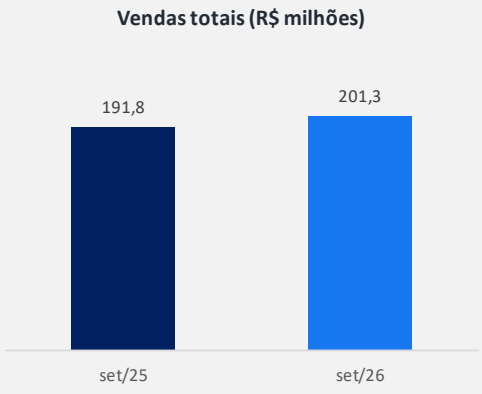
Mais Shopping (Santo Amaro)

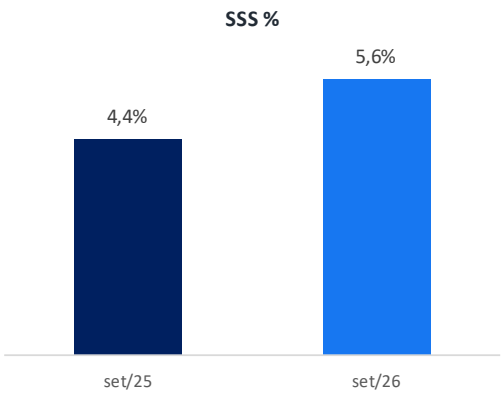
- Região de Santo Amaro com população de **+2,2 milhões**
- **+200 escolas**, 4 universidades, 8 faculdades

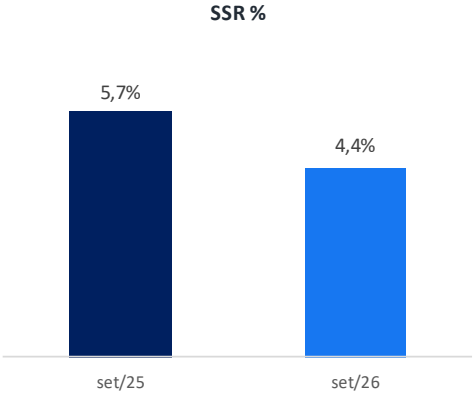


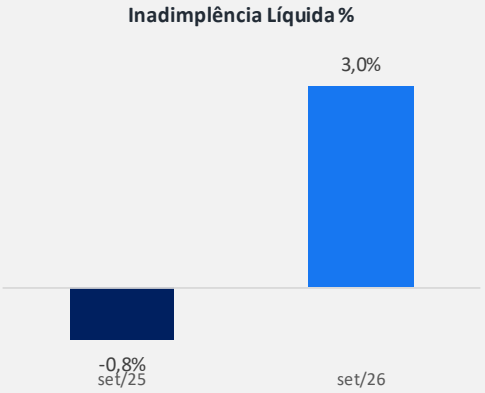
Indicadores Setembro 2026 (vs Setembro 2025)

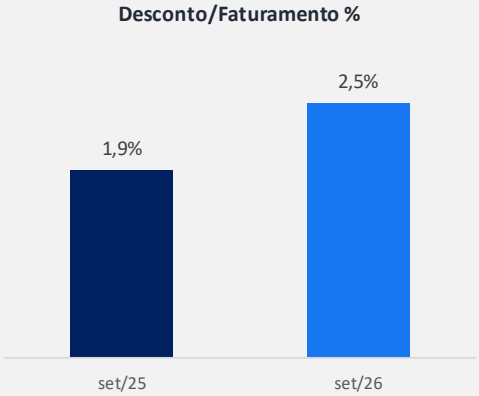


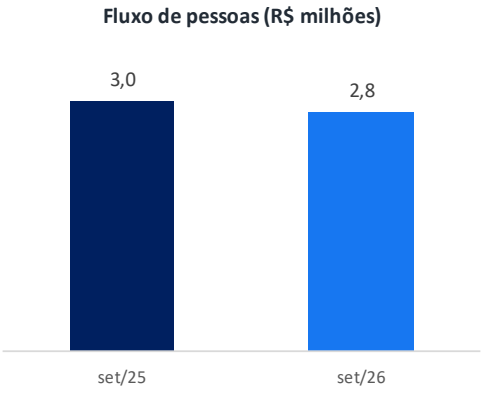


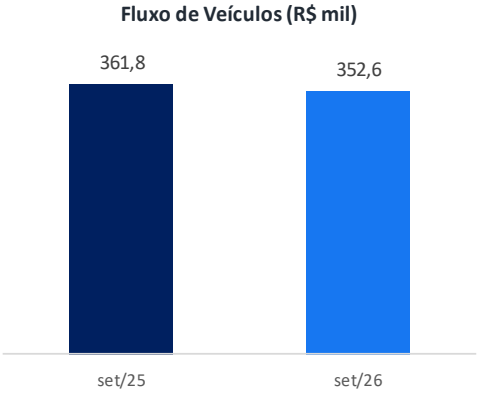












Liquidez

O Fundo encerrou o mês com 7.701 cotistas**. O valor de mercado atingiu R$ 836.858.269 ao final de setembro de 2026. Nesse período, o volume médio diário de negociações foi de R$ 239K/dia para 17**% de free float.

Informações da B3 (R$ mil)	Set/26	2026 Acumulado	Últimos 12 meses[1]
Volume Total	5.029	103.845	144.202
Volume Diário Médio	239,5	555,3	579,1
Qtde de cotas negociadas	138,6	2.380	3.263
% de Cotas Negociadas (Giro)[2] - média	3,6%	6,8%	7,0%
Quantidade de cotas			23.297.836
Valor de mercado			836.858.269

(1): Do dia 01/10/2025 até o dia 30/09/2026.
(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 (vencimento em 2037) sendo os 2 primeiros anos com carência (2021 e 2022).

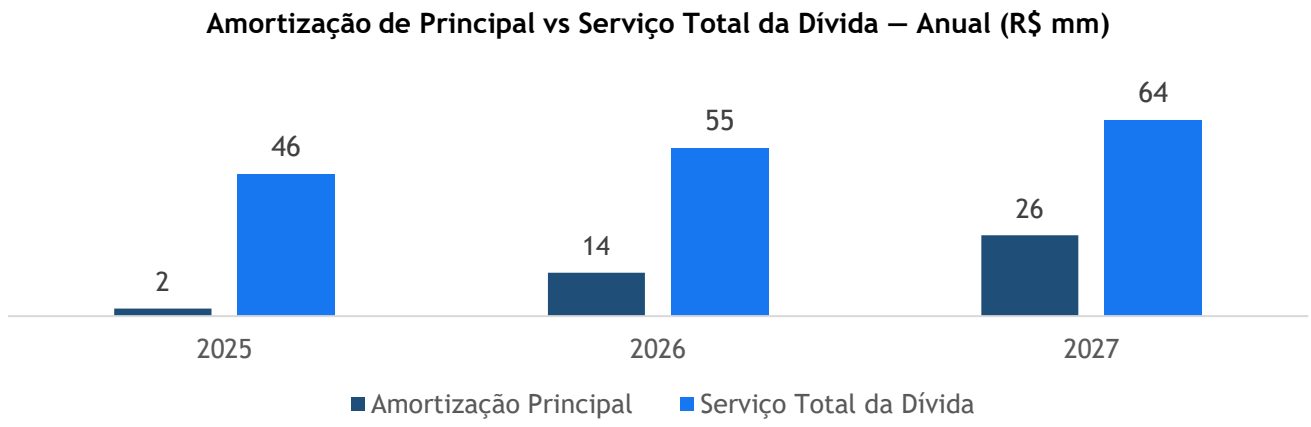
Em Setembro de 2023, refletindo a estratégia de gestão financeira do Fundo para reduzir o endividamento antes da Oferta Pública, houve pré-pagamento de R$ 120 milhões.

Em setembro de 2026, o saldo da dívida bruta foi de R$ 828,4 milhões. O Fundo Gazit Malls, juntamente com o Fundo Mais Shopping, possui um saldo de caixa de R$ 58,7 milhões, o que resulta em dívida líquida de R$ 769,7 milhões.

A partir de junho de 2026, a curva de amortização do CRI passa de 0,04% para 0,3%, elevando a amortização mensal para aproximadamente R$ 1,8 milhão. Esse patamar será mantido até o encerramento do primeiro semestre de 2027, quando está previsto um novo aumento na curva de amortização.

Essa alteração impacta também a despesa financeira reconhecida no resultado, uma vez que a despesa relacionada correção monetária da dívida, registrada no DRE, passa a incidir sobre um patamar mais elevado de amortização

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de Início	Prazo remanescente (anos)
CRI Gazit Malls	21E0407810	828,4	IPCA	5,8926%	14/05/21	11



Os Ativos do Portfólio

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

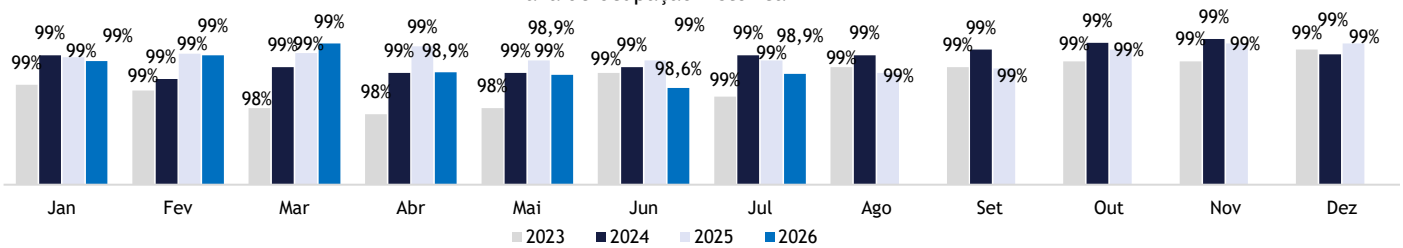
Adquirido pela Gazit em Maio de 2018, o Internacional Shopping foi inaugurado em 1998 no km 225 da Rodovia Presidente Dutra em Guarulhos (SP), 2ª maior cidade de SP, região que se consolidou como um dos principais polos logísticos e residenciais do estado, graças à sua proximidade a diversas rodovias (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 75,6 mil m² (dos quais 60,6 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.

GINTERNACIONAL SHOPPING

Ano de Entrega	1998
ABL Própria	60 mil m² (part. 80,1%)
Nº de Lojas	+ 360
Nº de Vagas	2.095
Lojas Âncora	CINEMARK, RCHLO, RENNER, CENTAURO, FAST
Lojas Satélites	Calvin Klein, AREZZO, SAMSUNG, LUPO, SãoPaulo
Serviços	dr.consulta, extra, OMO, espaçolaser



Taxa de ocupação histórica



Internacional Shopping	Set/25	Set/26	2025 Acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m²)	75.211	75.623	75.211	75.623
Taxa de Ocupação (%) - Média	99,0%	99,1%	99,2%	99,0%
Vendas Totais (R$ milhões)	94,7	97,7	915,5	935,8
Vendas Totais/m² (R$/m²)	1.272	1.304	15.323	15.606
NOI (R$ milhões)	8,5	8,7	74,6	72,7
Margem NOI (%)	92%	90%	90%	88%
SSS (%)	0,9%	7,7%	-0,3%	2,6%
SSR (%)	3,9%	4,9%	3,8%	4,4%

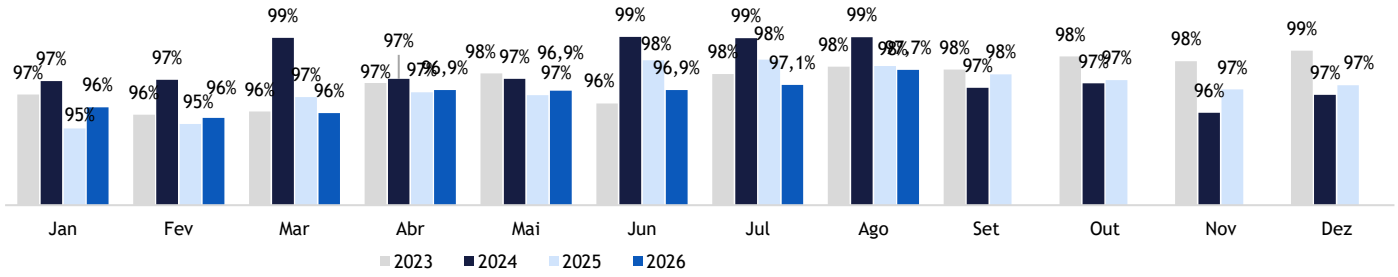
Mais Shopping, São Paulo (100% de Participação do Fundo)

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	23,1 mil m²
Nº de Lojas	+160
Nº de Vagas	+750
Lojas Âncora	adidas, Cinépolis, C&A, Poupatempo
Lojas Satélites	PUMA, Cacau Show, vivo, Nicoboco Artwalk
Serviços	Divino Fogão, KFC, McDonald's, Burger King



Taxa de ocupação histórica



Mais Shopping	set/25	set/26	2025 Acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m²)	23.101	23.064	23.101	23.064
Taxa de Ocupação (%) - Média	97,5%	97,9%	96,9%	96,8%
Vendas Totais (R$ milhões)	23,6	24,4	218,8	227,7
Vendas Totais/m² (R$/m²)	1.049	1.083	9.773	10.198
NOI (R$ milhões)	1,8	2,1	16,6	16,3
Margem NOI (%)	70%	80%	79%	76%
SSS (%)	13,1%	2,0%	7,2%	2,3%
SSR (%)	16,4%	-4,3%	12,4%	-2,3%

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

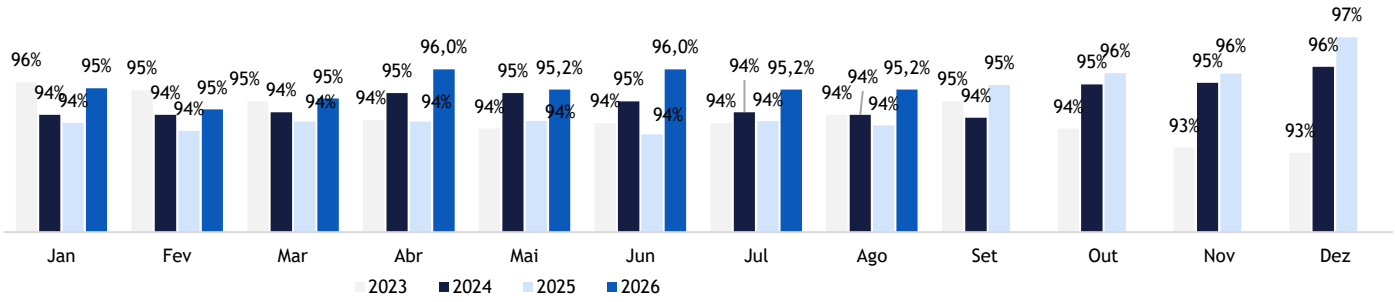
Situado na Avenida Giovanni Gronchi, o Morumbi Town foi inaugurado em 2016, sendo o segundo ativo mais relevante em termos de ABL do Fundo (21,4% do total) e com geração de NOI de 8,4% do total. O empreendimento foi adquirido pelo Fundo em Julho de 2021. Em termos de infraestrutura, o Morumbi Town se 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 inaugurada no final deste ano.

MORUMBI TOWN SHOPPING

Ano de Entrega	2016
ABL Própria	30 mil m²
Nº de Lojas	+110
Nº de Vagas	+1.500
Lojas Âncora	Zaffari, Renner, NBA Store
Lojas Satélites	Vivara, Reserva, Vivo, Artwalk, Track&Field, oBoticário, Panvel
Serviços	Pecorino, Outback, Burger King



Taxa de ocupação histórica



Morumbi Town	set/25	set/26	2025 Acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m²)	30.432	30.436	30.432	30.436
Taxa de Ocupação (%) - Média	95,4%	95,7%	94,1%	95,2%
Vendas Totais (R$ milhões)	35,2	38,8	342,5	350,8
Vendas Totais/m² (R$/m²)	1.213	1.331	11.961	12.103
NOI (R$ milhões)	1,2	1,3	10,5	9,7
Margem NOI (%)	62%	64%	61%	55%
SSS (%)	4,7%	6,8%	2,2%	2,1%
SSR (%)	6,6%	5,9%	4,1%	7,0%

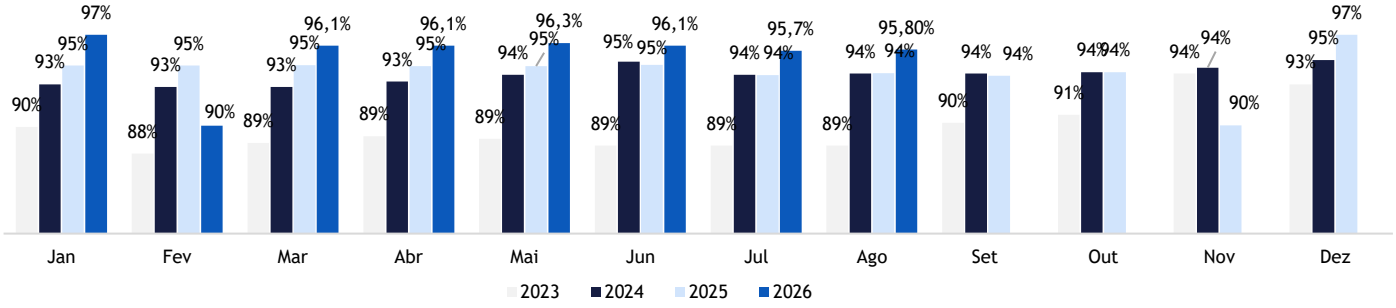
Shopping Light, Centro de São Paulo (100% de Participação do Fundo)

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 5 novas marcas importantes: Vans, Kopenhagen, Casa Bauducco, NBA Store e Sodiê, consolidando-se como "O maior Shopping de Outlets da Cidade de SP". No terraço do edifício, o complexo gastronômico *Priceless Mastercard* abriga os renomados restaurantes Notiê e Abaru, do chef Onildo Rocha, indicado para estrela Michelin. Com uma transformação significativa na oferta gastronômica, o Shopping se consolida como referência no centro de São Paulo, com opções como Outback, Pecorino, Abaru e Notie.

Ano de Entrega	1999
ABL Própria	18 mil m²
Nº de Lojas	+110
Nº de Vagas	200
Lojas Âncora	priceless, RENNER, smart fit
Lojas Satélites	TOMMY HILFIGER, PANDORA, PUMA, NIKE
Serviços	McDonald's, SPOLETO, popeyes, Mania de Churrasco, KFC, BULLGUER



Taxa de ocupação histórica



Shopping Light	set/25	set/26	2025 Acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m²)	18.612	18.257	18.612	18.257
Taxa de Ocupação (%) - Média	93,8%	96,3%	94,4%	95,4%
Vendas Totais (R$ milhões)	29,5	32,2	267,5	301,6
Vendas Totais/m² (R$/m²)	1.691	1.834	15.230	17.315
NOI (R$ milhões)	1,4	1,4	12,1	13,2
Margem NOI (%)	81%	73%	83%	82%
SSS (%)	7,3%	4,8%	8,1%	10,1%
SSR (%)	2,5%	11,8%	4,7%	10,7%

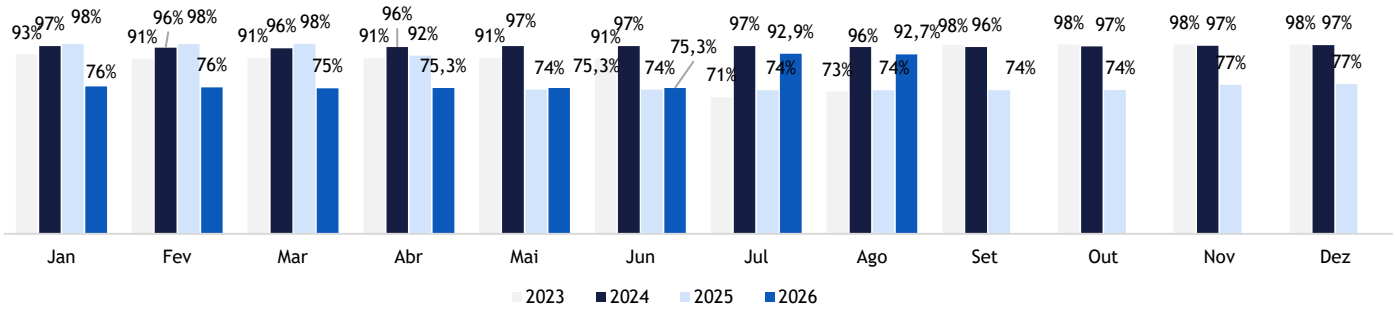
Shopping Prado Boulevard de Campinas (98% de Participação do Fundo)

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 m²
Nº de Lojas	+70
Nº de Vagas	+300
Lojas Âncora	Pão de Açúcar, VELOCITY
Lojas Satélites	DROGASIL, Cacau Show, vivo, o Boticário
Alimentação	McDonald's, Burger King, Montana, Subway, China in Box, Grilletto, Pizza Hut



Taxa de ocupação histórica

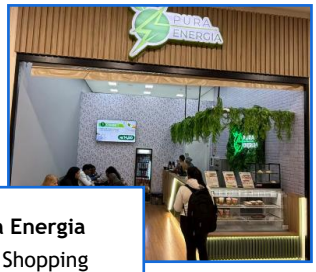


Shopping Prado	set/25	set/26	2025 Acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m²)	10.103	10.110	10.103	10.110
Taxa de Ocupação (%) - Média	74,1%	92,9%	84,1%	81,2%
Vendas Totais (R$ milhões)	8,7	8,2	82,1	81,5
Vendas Totais/m² (R$/m²)	1.194	887	9.866	10.132
NOI (R$ milhões)	0,4	0,4	3,5	3,2
Margem NOI (%)	74%	67%	74%	67%
SSS (%)	4,9%	-4,3%	4,4%	-0,1%
SSR (%)	7,3%	-0,7%	10,9%	1,9%

Inaugurações do mês (total 13 inaugurações)



ALB Games
Mais Shopping



Pura Energia
Mais Shopping



Nikids
Shopping Internacional

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)

15/08/2026: GZIT11 - Apresentação de resultados 2T26 (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. 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.