GASSET MANAGEMENT
GAZIT BRASIL

Relatório Mensal

Setembro 2025

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 fevereiro de 2024, o Fundo encerrou sua oferta secundária de R$301 milhões. Por ser uma oferta secundária, os recursos foram direcionados ao único investidor anterior à oferta. O Fundo **possui uma estrutura de cotas A e B, onde apenas a cota A é negociada na bolsa. Essa cota tem preferência nos rendimentos durante os dois primeiros anos após a oferta.**

Alinhamento de interesses

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

Contato RI:

ri@gazitbrasil.com

gazitasset.com.br

company/gazitasset

Nome do Fundo:

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário (GZIT11)

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Consultor Imobiliário:

Gazit Brasil Asset Management

Quantidade de Cotas:

21.841.231

Público Alvo:

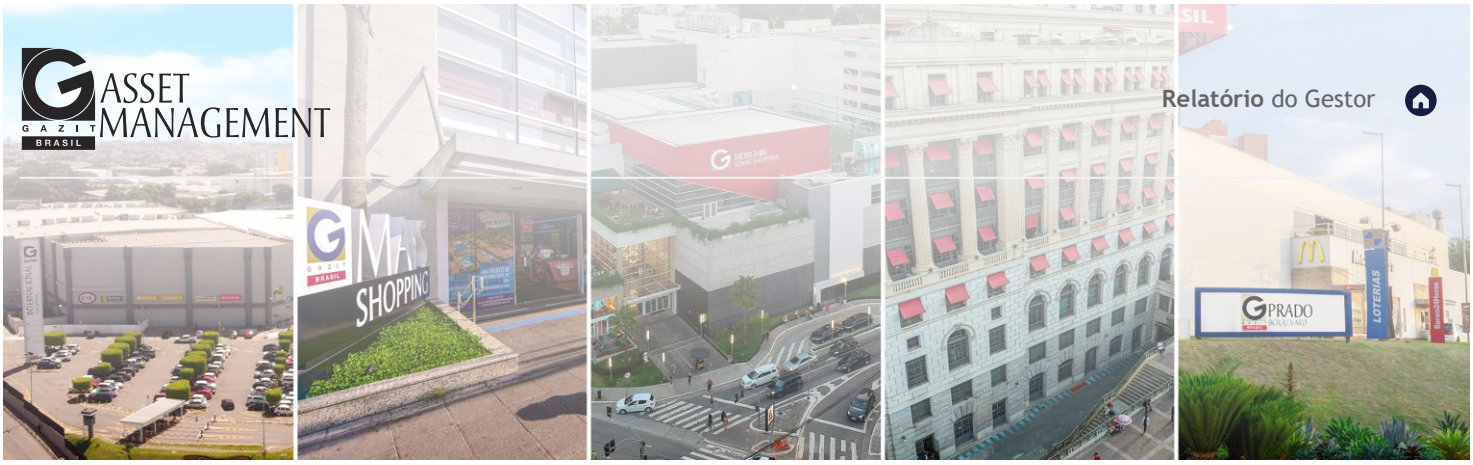
Investidores Qualificados

Taxa de Administração:

0,96% sobre o PL

Taxa de Performance:

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



Gazit Malls FII (GZIT11)

Julho 2025

Valor de mercado [1]
R$ 972.153.191,81 (R$44,51/cota)

Distribuição de dividendos
R$0,78/cota

Valor patrimonial [1]
R$ 1.979.152.354 (R$90,62/cota)

Número de cotistas [1]
7.214

Liquidez diária média (mês) [1]
R$ 469.725,35

Número de cotas
21.841.231

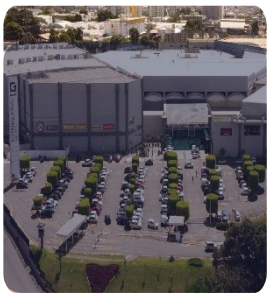
[1]Em 31/07/2025.

Destaques da Carteira

- **Rendimentos:** A **distribuição de R$ 0,78/cota** (DY: 1,7% a.m. no valor de mercado).
- **5 ativos** de aprox. **142mil metros de ABL própria;**
- O Grupo Gazit também **administra os shoppings** do Fundo;
- **Gestão ativa** e **controle majoritário em todos os ativos**;
- Portfólio diversificado nas **principais áreas de São Paulo.**

Data de distribuição do mês:
Divulgação: 1º dia útil
Pagamento: Último dia útil
Data ex: 5 d.u. antes do pagamento

Internacional Shopping

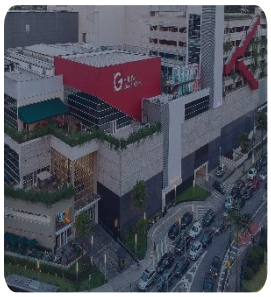


Região Metropolitana de São Paulo

Mais Shopping

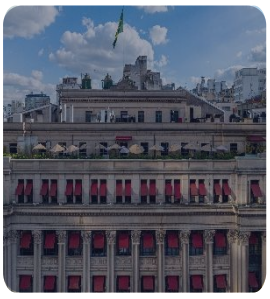
Zona Sul de São Paulo

Morumbi Town



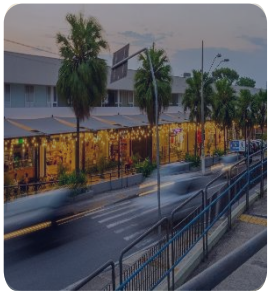
Zona Sul de São Paulo

Shopping Light



Centro de São Paulo

Prado Boulevard



Região Metropolitana de Campinas

Comentário do Gestor

Julho foi marcado por um contraste evidente entre o desempenho dos mercados globais e o brasileiro. O ambiente internacional manteve-se favorável a ativos de risco, mas o Brasil acabou ficando à margem desse movimento, pressionado pelo aumento das tensões tarifárias globais e pelo cenário político-fiscal conturbado. Enquanto os principais índices norte-americanos – S&P 500 (+2,2%) e Nasdaq-100 (+2,4%) – renovaram máximas históricas, o mercado doméstico caminhou na direção oposta: o Ibovespa recuou 4,2% e o IFIX encerrou o mês com queda de 1,36%.

Apesar desse ambiente desafiador, a economia brasileira segue demonstrando resiliência. O mercado de trabalho permanece aquecido, com dados do CAGED indicando geração consistente de empregos e taxa de desemprego em níveis historicamente baixos. A atividade econômica mostra sinais de desaceleração gradual, efeito da política monetária restritiva com Selic a 15% ao ano, mas sem indícios de retração relevante. No segmento de shopping centers, o fluxo de visitantes caiu 4,6% em julho em relação ao mesmo mês do ano anterior, ainda que tenha apresentado leve melhora frente à queda de 5,2% registrada em junho. Para os próximos meses, espera-se uma recuperação gradual, porém em ritmo mais moderado que o observado no último ano, sustentada pela desaceleração da inflação de itens essenciais e pelo mercado de trabalho resiliente, embora os juros elevados continuem limitando o acesso ao crédito e restringindo a expansão do consumo.

Em julho, o GZIT11 apresentou uma leve retração operacional, com o NOI competência recuando 4,9% frente ao mesmo mês do ano anterior, totalizando R$ 13,2 milhões. No acumulado de 2025, entretanto, o indicador mantém trajetória positiva, registrando crescimento de 4,0% e alcançando R$ 91,8 milhões. A queda mensal refletiu, sobretudo, a menor circulação de visitantes nos shoppings. Ainda assim, a geração de caixa permaneceu consistente, atingindo R$ 7,5 milhões no período. Esse resultado foi impactado por um descasamento pontual no recebimento de receitas de estacionamento, no montante de R$ 2,0 milhões, cuja entrada ocorrerá integralmente em setembro. Desconsiderando esse efeito temporário, o lucro caixa ajustado alcançaria R$ 9,5 milhões, representando um avanço de 13% no trimestre. No acumulado do ano, o lucro caixa soma R$ 70,7 milhões, um crescimento expressivo de 36,6% em relação ao mesmo período de 2024 e 40,4% se considerar o ajustado, atingindo R$72,7 milhões.

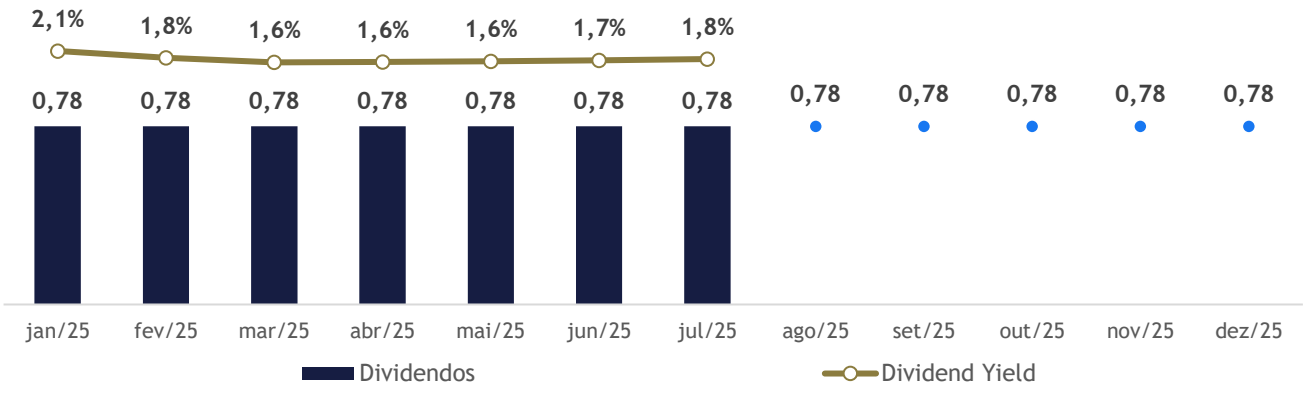
Gestão Gazit Asset

Desempenho de Julho [1]

Em julho de 2025, o fundo apresentou receita total de R$ 14,0 milhões, um crescimento de 2,6% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado do semestre, a receita alcançou R$ 115,2 milhões, avanço de 15,1% frente ao mesmo período de 2024. O lucro caixa do mês foi de R$ 7,5 milhões, representando um aumento de 13,3% na comparação mensal, enquanto o resultado no acumulado do ano somou R$ 70,7 milhões, crescimento de 36,6%. Cabe destacar que esse desempenho foi parcialmente afetado por um descasamento pontual no fluxo de caixa, relacionado a postergação no recebimento referente às receitas de estacionamento, o que impactou temporariamente o lucro caixa no montante de R$ 2,0 milhões, que será integralmente compensado em setembro. Em linha com a política de distribuição do fundo, foram pagos R$ 0,78 por cota em julho, totalizando R$ 8,3 milhões distribuídos à Classe A. No acumulado semestral, os rendimentos somaram R$ 58,4 milhões (R$ 5,46 por cota). Considerando a cotação de mercado em julho, o dividend yield anualizado da classe A atingiu 21,0%, reforçando a consistência da sua geração de valor aos cotistas.

	Julho-24	Julho-25	2024 acumulado	2025 Acumulado
Receitas	**13.600.248**	**13.957.498**	**100.104.583**	**115.219.748**
Receita Imobiliária [2]	11.487.756	10.213.353	87.290.364	96.651.171
Receita de Dividendos[1]	1.445.800	2.199.978	9.015.534	14.033.347
Receita Financeira	666.692	1.544.167	3.798.685	4.535.230
Despesas	**(7.681.343)**	**(6.415.649)**	**(48.329.993)**	**(44.506.738)**
Despesa Operacional dos Imóveis [2]	(1.732.490)	(1.769.190)	(12.831.720)	(12.017.216)
Despesa Financeira	(3.640.090)	(3.759.552)	(25.911.472)	(26.090.863)
Despesa Administrativa do Fundo [3]	(1.551.527)	(886.907)	(9.586.801)	(6.398.658)
Resultado do Período	**6.676.140**	**7.541.849**	**51.774.590**	**70.713.010**
Rendimento Distribuído	**8.347.718**	**8.347.718**	**58.434.028**	**58.434.028**
Distribuição/Cota A	**0,78**	**0,78**	**5,46**	**5,46**
Reserva de Rendimentos	**(1.671.578)**	**(805.869)**	**(6.659.438)**	**12.278.982**

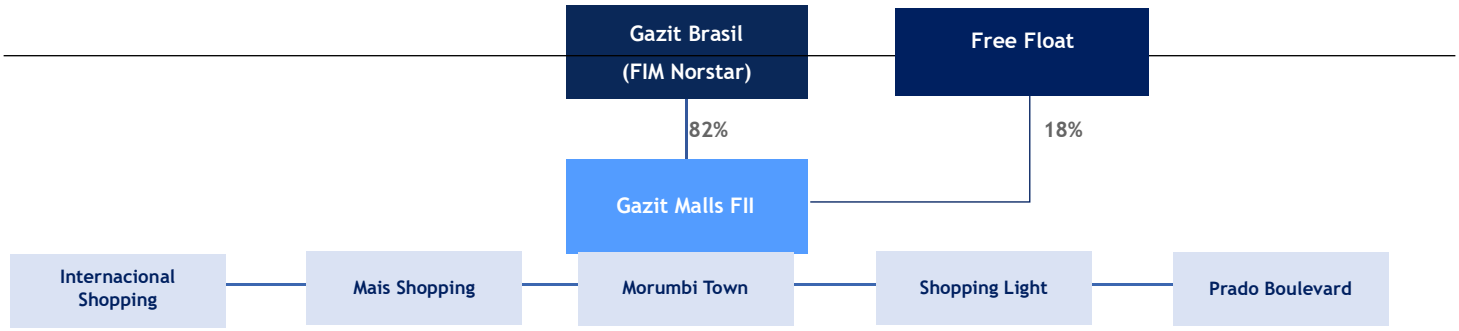
Rendimentos | Distribuição 2025 (R$ por cota)[5]



[1] Conforme previsto em regulamento, o Fundo distribuirá no semestre montante igual ou superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.
[2] A receita e despesa operacional equivalem aos 4 ativos do Fundo, pois o Mais Shopping gera retorno por meio de dividendos. A soma dessas duas linhas equivale ao resultado caixa desses 4 ativos (Internacional Shopping, Morumbi Town, Shopping Light e Prado Boulevard). As receitas operacionais incluem aluguéis mínimos e variáveis, renda de mídia, quiosques, estacionamento, além de multas e CDU. Nas despesas operacionais, consideram-se a taxa de administração, custo condominial, custo de comercialização,auditoria de lojas e ações judiciais.
[3] Receita do FII Mais Shopping para o FII Gazit Malls, no qual o GZIT11 detém 100% de participação.
[4] Refere-se às despesas relacionadas ao Fundo: Taxa de gestão, ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros e formador de mercado.

Características do Fundo

O Gazit Malls FII (GZIT11) tem como objetivo investir em shopping centers, tanto diretamente quanto indiretamente. O Fundo foi criado em março de 2018 e embora listado na B3, o Fundo não tinha histórico de negociação em bolsa até o momento da oferta pública em 2024.



Consultoria especializada - Gazit Brasil Asset Management

A Gazit Brasil Asset Management é uma gestora de recursos de ativos imobiliários com R$2,8bi sob gestão e faz parte do grupo G-City, uma empresa multinacional israelense listada na Bolsa de Valores de Tel Aviv (TASE:GCT). O grupo controlador se concentra gestão de shoppings centers, de imóveis comerciais e no desenvolvimento residencial na América do Norte, Brasil, Israel e Europa, gerenciando quase 90 empreendimentos com mais de 1,9 milhão de metros quadrados de área locável, o que a coloca como uma das principais empresas globais do setor de gestão de empreendimentos comerciais.

Classe A e Classe B - Cotas do Fundo

Atualmente, as cotas do Fundo estão divididas em duas classes: Classe A e Classe B. Essa estrutura, devidamente aprovada no regulamento do Fundo, tem o propósito de diferenciar apenas a distribuição preferencial aos investidores da Classe A, sendo mantidos todos os outros direitos da cota. Nos dois primeiros anos desde a liquidação da Oferta, a Classe A tem a preferência no recebimento dos rendimentos até atingir os 13% a.a., após isso, a Classe B poderá receber o excedente. Os cotistas que comprarem a cota GZIT11 serão proprietários de cotas da Classe A, enquanto a Gazit, por meio do FIM Norstar, deterá cotas da Classe B e uma parcela das cotas Classe A. Após dois anos, ambas as classes de cotas serão convertidas em uma única classe (GZIT11), conforme previsto no regulamento.

GZIT11: Estrutura das Cotas

	GZTI11 - Classe A (Investidores em geral)	GZTI15 - Classe B (Gazit)	GZIT11 (Após dois anos da 1ª Oferta)
Negociação	Negociado normalmente na B3	Não tem liquidez	Após dois anos as cotas serão **unificadas**, passando a deter os mesmos direitos políticos e econômicos e o cotista controlador (Gazit) não poderá vender mais do que 20% do valor negociado pelo Fundo no mercado secundário.
Dividendos	Preferência nos dividendos nos dois primeiros anos	Apenas o que **exceder** a distribuição mínima da Classe A	

O objetivo da separação de classes entre as cotas é alinhar o interesse de longo prazo entre os investidores, preservando a expectativa de rentabilidade dos cotistas minoritários, que receberão a maior parcela dos resultados anuais gerados pelos ativos investidos nos primeiros dois anos. Já o cotista da Classe B (leia-se Gazit), será remunerado via dividendos apenas se superar o resultado de R$ 9,36 por cota ao ano, alinhando o interesse do controlador com o dos cotistas

minoritários de melhorar o desempenho operacional do portfólio. Adicionalmente, a Gazit tem um período de *lock-up* de dois anos – momento em que não poderá vender cotas do Fundo no mercado secundário –, além de não poder negociar mais de 20% do volume diário de GZIT11 mesmo após o término do *lock-up*.

Portfólio do Fundo

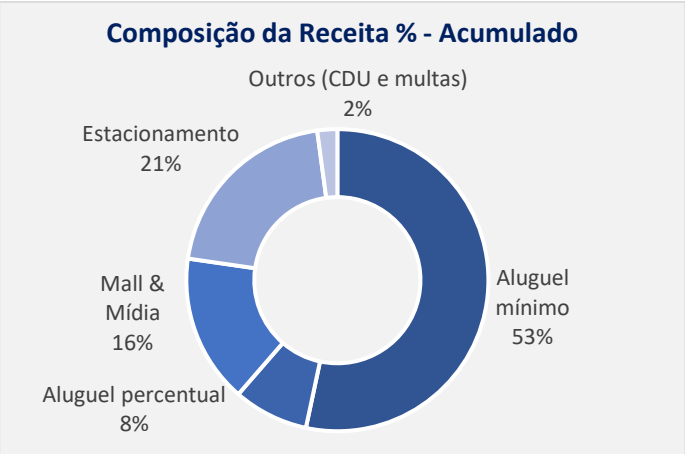
O portfólio atual do Gazit Malls (GZIT11) engloba cinco shoppings localizados em áreas urbanas densamente povoadas do estado de São Paulo, totalizando aproximadamente 142 mil metros quadrados de área bruta locável (ABL). O Fundo detém participação majoritária em todos os seus imóveis, o que permite uma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

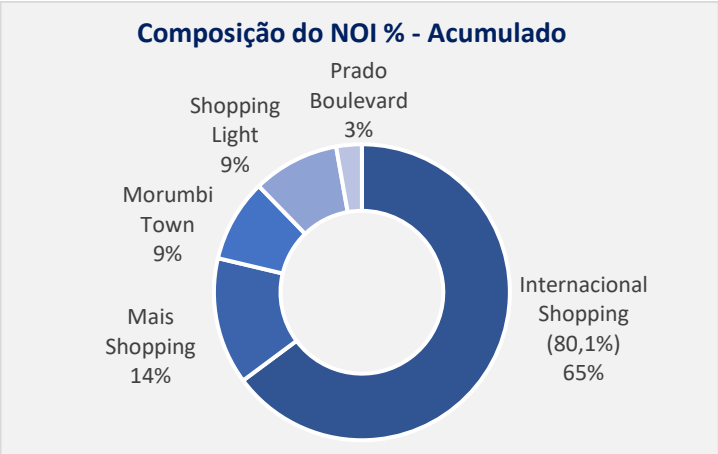
Empreendimentos	Localização	ABL Total [1] (m²)	Participação do Fundo	ABL Própria [1] (m²)	Vendas totais[1] (milhões)	Taxa de ocupação[1]
Internacional Shopping	Guarulhos - SP	75.255	80,1%	60.279	107.838	99,3%
Mais Shopping	São Paulo – SP	22.923	100,0%	22.918	24.794	98,2%
Morumbi Town	São Paulo - SP	30.432	100,0%	30.432	37.254	94,1%
Shopping Light	São Paulo - SP	18.612	100,0%	18.612	31.888	93,9%
Prado Boulevard	Campinas – SP	10.103	98,0%	9.895	9.195	74,1%
Total		**157.325**		**142.136**	**210.970**	**95,5%**

[1] Dados de Julho 2025.

Indicadores operacionais

Em julho de 2025, o GZIT11 registrou um NOI competência de R$ 13,2 milhões, representando uma redução de 4,9% em relação ao mesmo mês de 2024. No acumulado do ano, o NOI somou R$ 91,8 milhões, alta de 4,0% em relação aos R$ 88,3 milhões registrados no mesmo período de 2024. O desempenho do NOI por metro quadrado foi de R$ 92,9 em julho, redução de 4,4% na comparação mensal. No acumulado até julho, esse indicador atingiu R$ 646,2 por m², crescimento de 4,7% frente ao mesmo período do ano anterior.





As vendas do portfólio do GZIT11 somaram R$ 211,0 milhões em julho de 2025, queda de 2,7% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado do ano, entretanto, as vendas atingiram R$ 1.423 milhões, representando crescimento de 5,2% frente ao mesmo período de 2024. A taxa de ocupação, embora tenha recuado de 97,3% em julho de 2024 para 95,5%, apresentou recuperação em relação a junho de 2025, com avanço de 2,3 pontos percentuais. Já a inadimplência segue em níveis controlados, com melhora mensal de 0,3% para -1,2%, refletindo a efetividade da gestão contratual e das ações de cobrança.

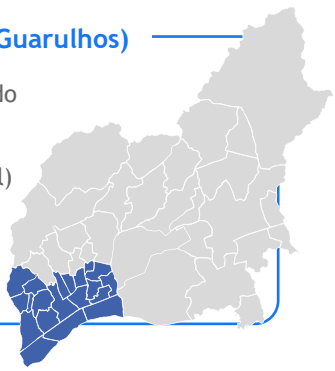
Gazit Malls	jul/24	jul/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m²)	158.012	157.320	158.214	157.316
ABL Própria (m²)	142.838	142.136	142.994	142.122
Taxa de Ocupação (%) - Média	97,3%	95,5%	97,0%	95,9%
Vendas Totais (R$ milhões)	216,8	211,0	1.353,0	1.423,3
Vendas Totais/m² (R$/m²)	1.413	1.405	8.813	9.430
NOI (R$ milhões)	13,9	13,2	88,3	91,8
NOI (R$/m²)	97,2	92,9	617,3	646,2
Margem NOI (%)	85%	84%	83%	84%
Desconto/Faturamento (%)	1,7%	1,7%	1,3%	2,2%
Inadimplência líquida (%)	0,3%	-1,2%	0,3%	0,8%
SSS (%)	2,5%	-3,9%	4,2%	2,2%
SSR (%)	0,3%	-0,7%	1,0%	5,1%

Localização Gazit Malls (GZIT11)

Estado de São Paulo

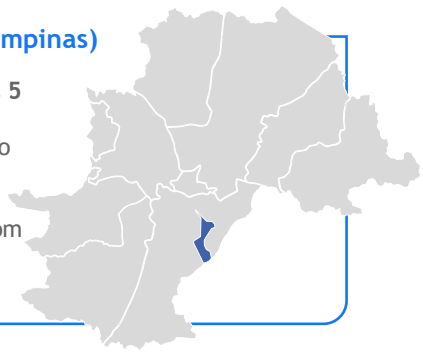
Internacional Shopping (Guarulhos)

- **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)

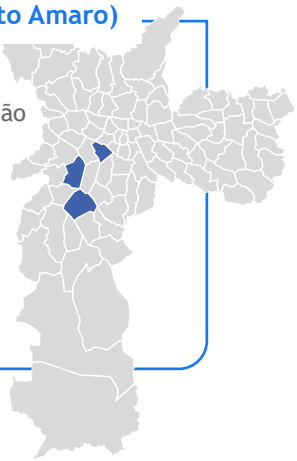
- **Centro histórico** da Capital paulista
- O coração da cidade: Próximo as **principais linhas de metrô** e de terminal de ônibus
- O Shopping fica em uma das esquinas **mais movimentadas da cidade**

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)

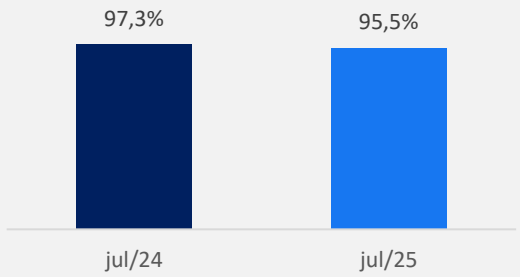
Mais Shopping (Santo Amaro)

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

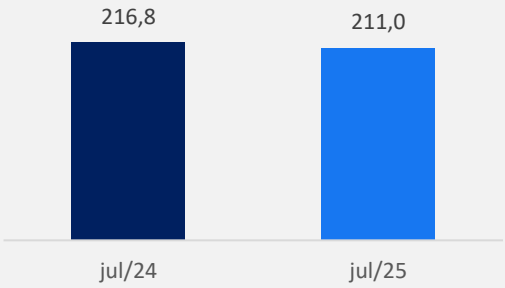


Indicadores Julho 2025 (vs Julho 2024)

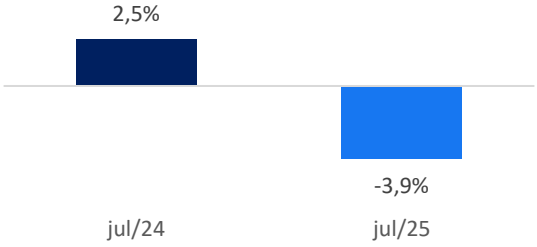
Taxa de ocupação %



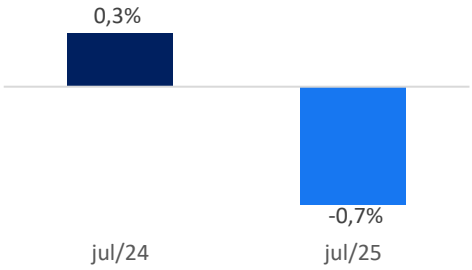
Vendas totais (R$ milhões)



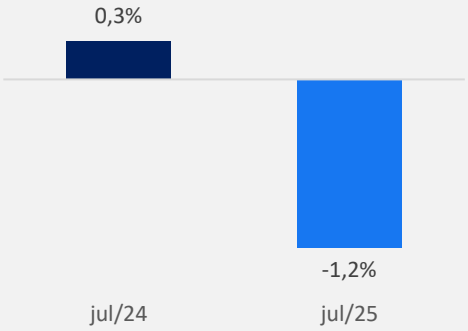
SSS %



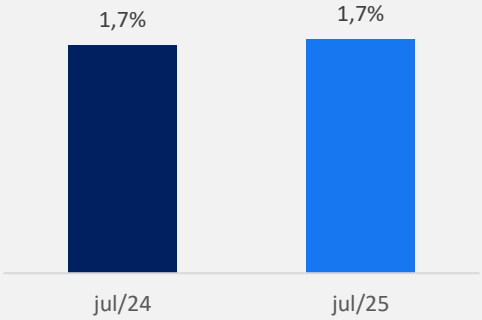
SSR %



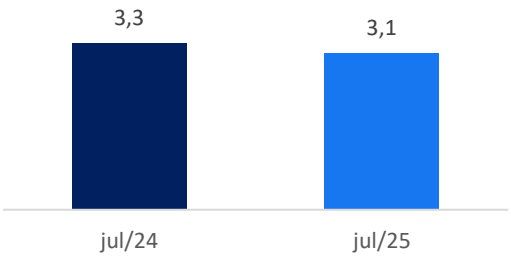
Inadimplência Líquida %



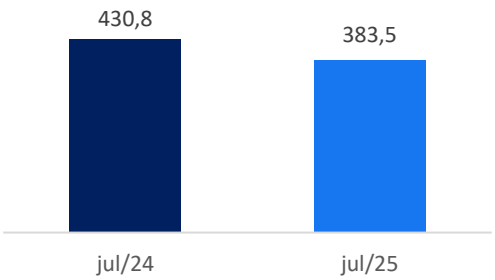
Desconto/Faturamento %



Fluzo de pessoas (R$ milhões)



Fluxo de Veículos (R$ mil)



Liquidez

O Fundo encerrou o mês com **7.214 cotistas**. O valor de mercado atingiu **R$ 972.153,192**. Nesse período, o volume médio diário de negociações foi **de R$ 469,7 mil/dia** para 18% de free float.

Informações da B3 (R$ mil)	jul/25	2025 Acumulado	Últimos 12 meses[1]
Volume Total	10.804	82.769	150.794
Volume Diário Médio	469,7	571	667
Qtde de cotas negociadas	234,7	1.819,2	3.236,5
% de Cotas Negociadas (Giro)[2] - média	6,1%	6,7%	7,0%
Quantidade de cotas			21.841.231
Valor de mercado			972.153.192

(1): Do dia 01/07/2024 até o dia 31/07/2025.
(2): Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada o total de cotas negociadas sobre o total de cotas do *free float*.

Endividamento (CRI)

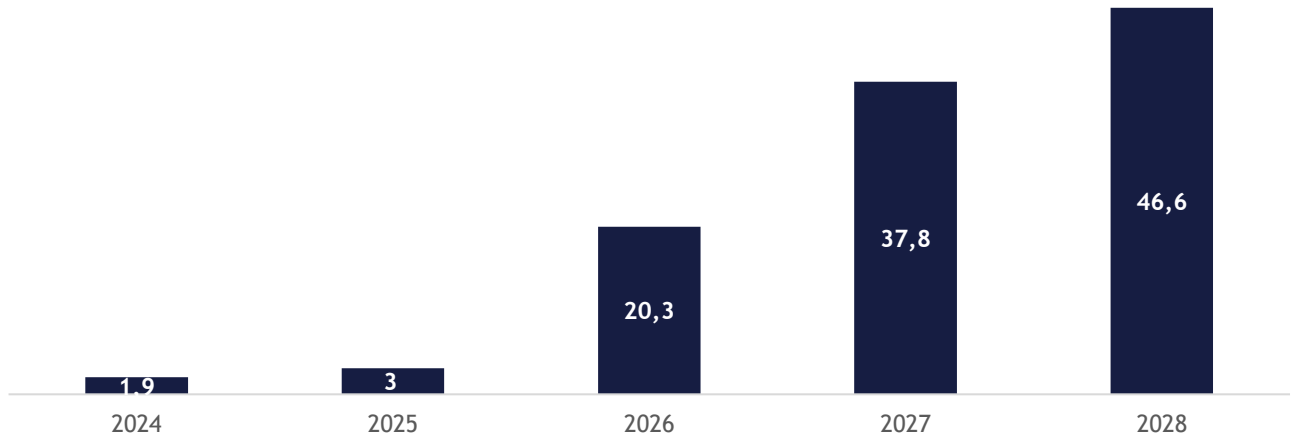
O Fundo emitiu uma dívida de R$650 milhões em 14 de Julho de 2021 a uma taxa de IPCA + 5,8926% com 16 anos de prazo sendo os 2 primeiros anos com carência (2021 e 2022).

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 julho de 2025, o saldo da dívida bruta foi de R$ 805,8 milhões. O Fundo Gazit Malls, juntamente com o FundoMais Shopping, possui um saldo de caixa de R$ 20,1 milhões.

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de Início	Prazo (anos)
CRI Gazit Malls	21E0407810	805,8	IPCA	5,8926%	14/05/21	12

Fluxo estimado de amortização CRI - 5 anos[1] (R$ milhões)



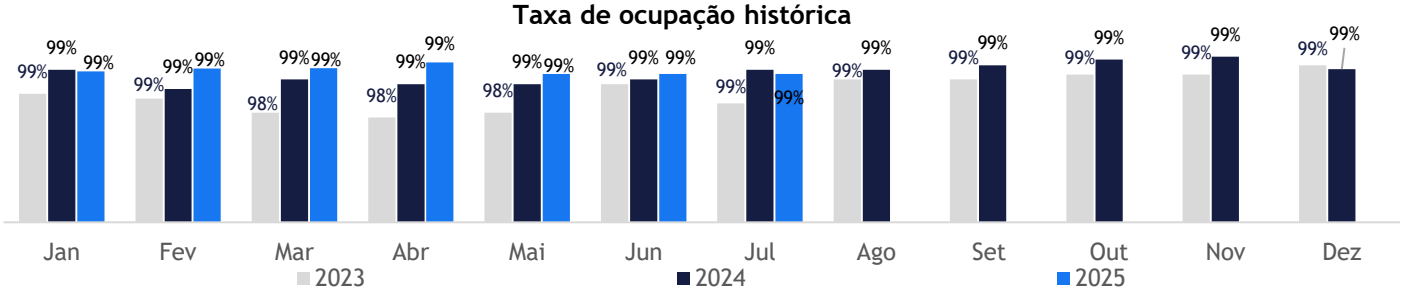
[1] *Inclui a amortização proveniente da correção monetária, reconhecida no resultado financeiro*

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 m² (part. 80,1%)
Nº de Lojas	+ 360
Nº de Vagas	2.945
Lojas Âncora	CINEMARK, RCHLO, RENNER, CENTAURO, FAST SHOP
Lojas Satélites	Calvin Klein, AREZZO, SAMSUNG, LUPO, Shopping São Paulo
Serviços	dr.consulta, Banco24Horas, extra, OMO, espaçolaser



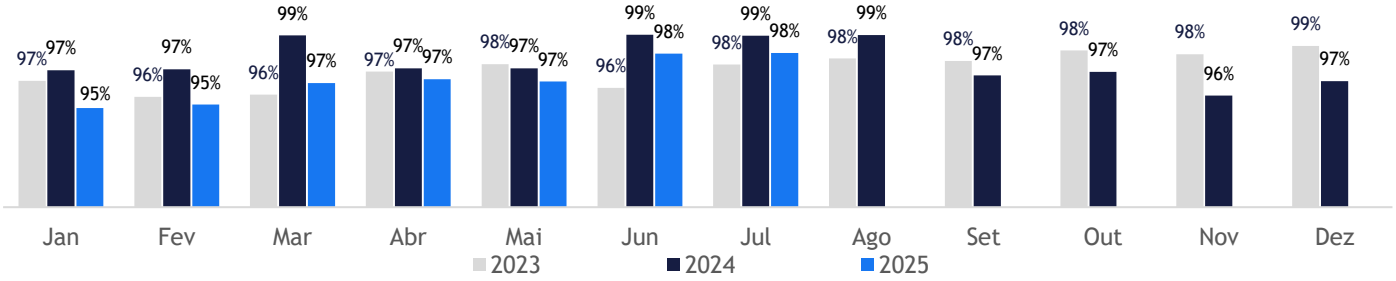
Internacional Shopping	jul/24	jul/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m²)	75.210	75.255	75.441	75.306
Taxa de Ocupação (%) - Média	99,2%	99,1%	99,0%	99,2%
Vendas Totais (R$ mil) - 100%	112.653	107.838	698.336	717.099
Vendas Totais/m² (R$/m²)	1.510	1.443	9.350	9.595
NOI (R$ mil)	8.843	8.478	57.225	57.927
Margem NOI (%)	90%	89%	91%	90%
SSS (%)	2,2%	-7,3%	2,0%	-0,6%
SSR (%)	3,2%	-2,0%	-0,4%	3,7%

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

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

Ano de Entrega	2010
ABL Própria	22,9 mil 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	jul/24	jul/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m²)	22.913	22.918	22.872	22.915
Taxa de Ocupação (%) - Média	99,1%	98,2%	98,1%	96,7%
Vendas Totais (R$ milhões)	25.443	24.794	156.139	169.864
Vendas Totais/m² (R$/m²)	1.121	1.102	6.960	7.664
NOI (R$ milhões)	1.644	1.710	12.244	13.149
Margem NOI (%)	76%	80%	81%	81%
SSS (%)	7,6%	-1,8%	11,4%	6,4%
SSR (%)	-17,5%	4,1%	6,2%	12,3%

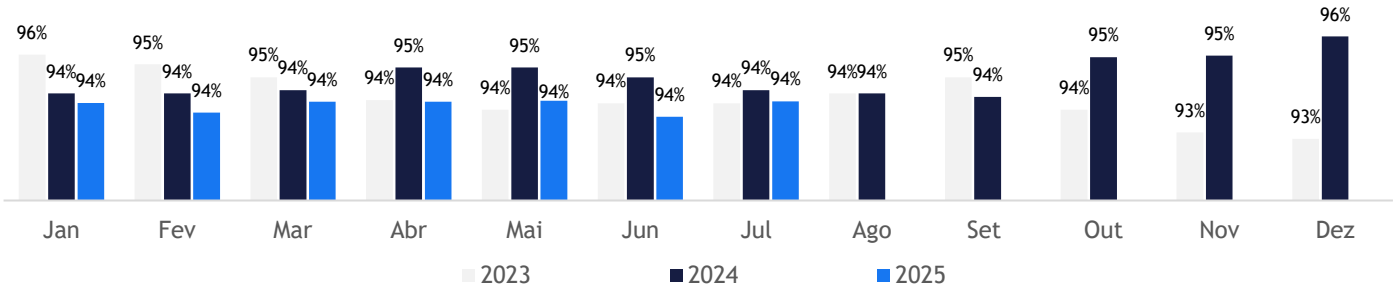
Morumbi Town Shopping, São Paulo (100% de Participação do Fundo)

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 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.

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



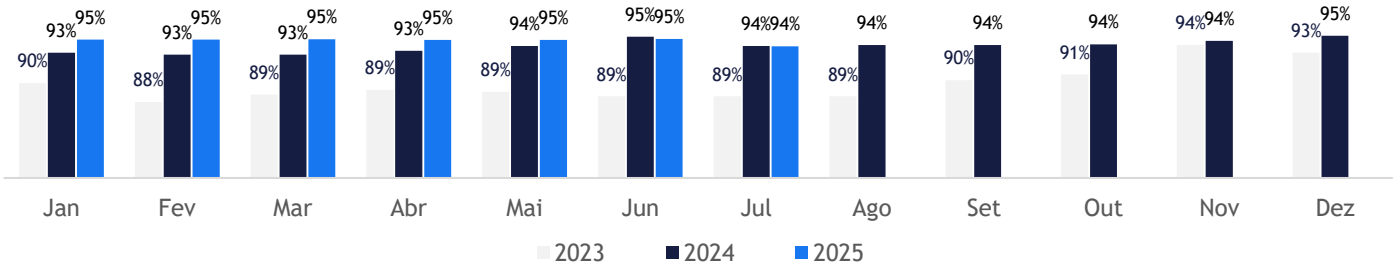
Morumbi Town	jul/24	jul/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m²)	31.296	30.432	31.286	30.432
Taxa de Ocupação (%) - Média	94,4%	94,1%	94,6%	93,9%
Vendas Totais (R$ milhões)	37.786	37.254	257.065	268.388
Vendas Totais/m² (R$/m²)	1.279	1.301	8.685	9.389
NOI (R$ milhões)	1.437	1.069	7.970	8.445
Margem NOI (%)	68%	59%	59%	63%
SSS (%)	-5,9%	-1,0%	3,4%	1,5%
SSR (%)	-5,7%	-4,4%	1,0%	4,0%

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 6 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	SPOLETO, popeyes, Mania de Churrasco!, KFC, BULLGUER

Taxa de ocupação histórica



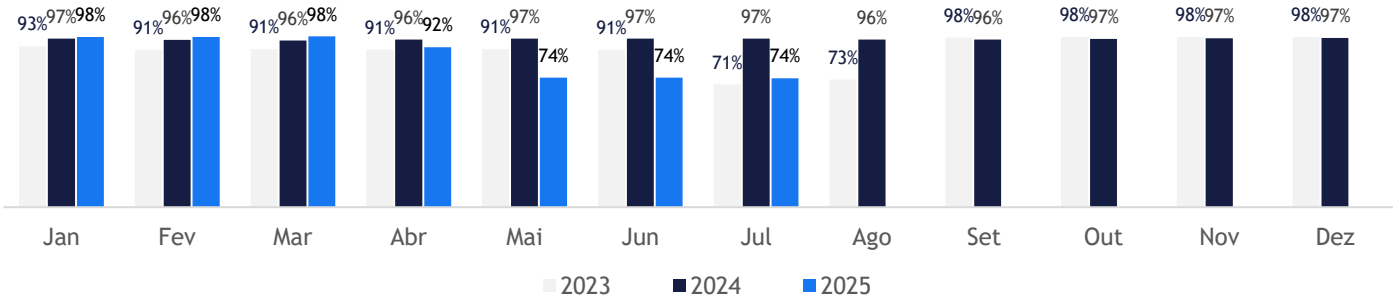
Shopping Light	jul/24	jul/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m²)	18.489	18.612	18.512	18.560
Taxa de Ocupação (%) - Média	93,9%	93,9%	93,6%	94,5%
Vendas Totais (R$ milhões)	32.252	31.888	181.045	204.032
Vendas Totais/m² (R$/m²)	1.857	1.825	10.446	11.634
NOI (R$ milhões)	1.517	1.598	8.366	9.518
Margem NOI (%)	84%	93%	80%	84%
SSS (%)	13,9%	-1,8%	7,8%	7,6%
SSR (%)	7,0%	3,1%	3,2%	3,5%

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, Cinemark, Grilletto, Pizza Hut

Taxa de ocupação histórica



Shopping Prado	jul/24	jul/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m²)	10.103	10.103	10.103	10.103
Taxa de Ocupação (%) - Média	96,9%	74,1%	96,5%	86,9%
Vendas Totais (R$ milhões)	32.252	31.888	181.045	204.032
Vendas Totais/m² (R$/m²)	907	1.255	6.319	7.425
NOI (R$ milhões)	444	351	2.464	2.795
Margem NOI (%)	96%	73%	71%	75%
SSS (%)	-2,0%	4,6%	3,6%	3,7%
SSR (%)	-3,5%	3,1%	2,8%	11,5%

Inaugurações do mês (total 14 inaugurações)

Lindt
(62,10 m²)
Shopping Internacional

Crocs
(46,30 m²)
Shopping Light

Correios
(12,17 m²)
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)

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.