

Relatório Mensal

Dezembro 2025





Objetivo de Fundo

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

Portfólio de Fundo

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

Oferta secundária e rentabilidade

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

Alinhamento de interesses

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

Contato RI:

 ri@gazitbrasil.com

 gazitasset.com.br

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

Nome do Fundo:

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário (GZIT11)

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Consultor Imobiliário:

Gazit Brasil Asset Management

Quantidade de Cotas:

21.841.231

Público Alvo:

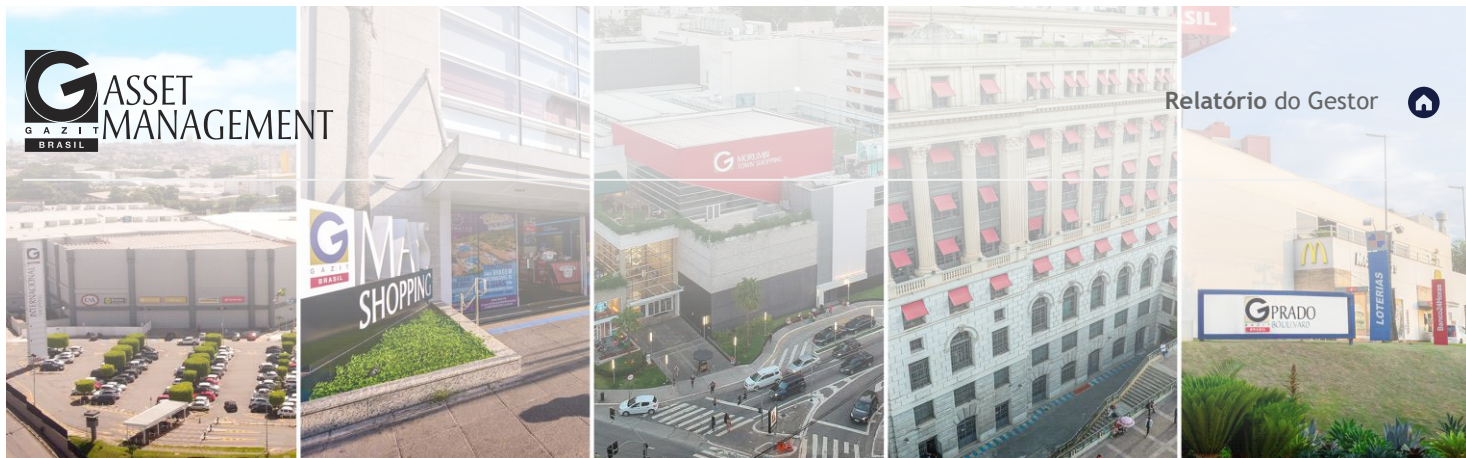
Investidores Qualificados

Taxa de Administração:

0,96% sobre o PL

Taxa de Performance:

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



Gazit Malls FII (GZIT11)

Dezembro 2025

Valor de mercado ¹
R\$ 1.024.790.559 (R\$46,92/cota)

Distribuição de dividendos
R\$0,78/cota

Valor patrimonial ¹
R\$ 1.975.275.424 (R\$90,44/cota)

Número de cotistas ¹
7.156

Liquidez diária média (mês) ¹
R\$ 800.931

Número de cotas
21.841.231

¹Em 31/10/2025.

Destaques da Carteira

- **Rendimentos:** A distribuição de R\$ 0,78/cota (DY: 1,7% a.m. no valor de mercado).
- **5 ativos** de aprox. 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



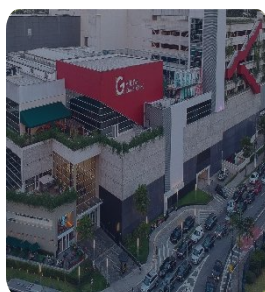
Região
Metropolitana de
São Paulo

Mais Shopping



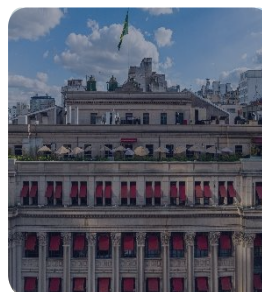
Zona Sul de
São Paulo

Morumbi Town



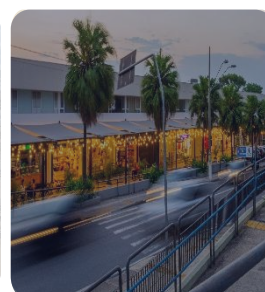
Zona Sul de
São Paulo

Shopping Light



Centro de
São Paulo

Prado
Boulevard



Região
Metropolitana de
Campinas

Comentário do Gestor

Outubro manteve o viés positivo observado nos mercados domésticos, em linha com o movimento internacional. O Ibovespa avançou 2,26%, desempenho semelhante ao S&P 500 (+2,27%) e abaixo do Nasdaq, que se destacou com alta de 4,7%. No câmbio, o dólar registrou valorização de 2,1% frente à cesta de moedas e de 1% em relação ao real. Já o IFIX renovou sua máxima histórica, encerrando o mês com +0,12% e acumulando +15,34% em 2025, sustentado pelo maior apetite por ativos imobiliários em um ambiente de juros prospectivamente mais favorável.

No cenário internacional, o corte de 0,25 p.p. nos juros dos EUA, para o intervalo de 3,75%-4%, foi o principal vetor de desempenho. A decisão reforçou a leitura de que o ciclo de aperto está próximo do fim. As expectativas de inflação recuaram marginalmente, embora o núcleo siga em torno de 3% anualizados, acima da meta. O mercado de trabalho começou a dar sinais de moderação, enquanto a atividade permanece resiliente, sustentada pelo setor de serviços. Esse equilíbrio tem favorecido uma reprecificação de risco global, estimulando maior fluxo para mercados emergentes.

No ambiente doméstico, o Banco Central manteve a sinalização de juros elevados por mais tempo (“higher for longer”). O mercado segue dividido entre início do ciclo de cortes em janeiro e março de 2026, assim como sobre a intensidade do afrouxamento ao longo do ano. O IPCA-15 de outubro avançou 0,18% m/m, abaixo das expectativas do mercado (0,24% m/m), acumulando 4,95% nos últimos 12 meses. O dado reforçou a trajetória benigna da inflação, levando a uma revisão baixista das projeções para o fechamento de 2025. Do lado da atividade, os indicadores de varejo e serviços apontam para um 3º trimestre essencialmente estável. Segmentos mais sensíveis ao crédito apresentam maior fragilidade, enquanto o mercado de trabalho continua exibindo sinais mistos, combinando arrefecimento em alguns setores com resiliência em outros.

No desempenho do fundo, o GZIT11 acumula alta de 8% desde dezembro de 2024, mesma variação observada no comparativo outubro versus setembro. Mesmo após a recuperação, o fundo segue negociado a aproximadamente 50% do appraisal, mantendo expressivo potencial de reprecificação. O NOI de outubro totalizou R\$ 13,3 milhões, aumento de 1% ano contra ano. No acumulado de 2025, o NOI alcançou R\$ 130,6 milhões, crescimento de 4% sobre igual período de 2024. O lucro caixa foi de R\$ 8,5 milhões no mês (-3% A/A) e somou R\$ 97,1 milhões no ano (+27% A/A), refletindo efeitos específicos de caixa característicos do ciclo atual.

A gestão segue pautada por disciplina financeira, com foco na eficiência da alocação dos recursos, rigor no acompanhamento do cronograma de amortização do CRI e compromisso com a geração consistente de valor aos cotistas.

Gestão Gazit Asset

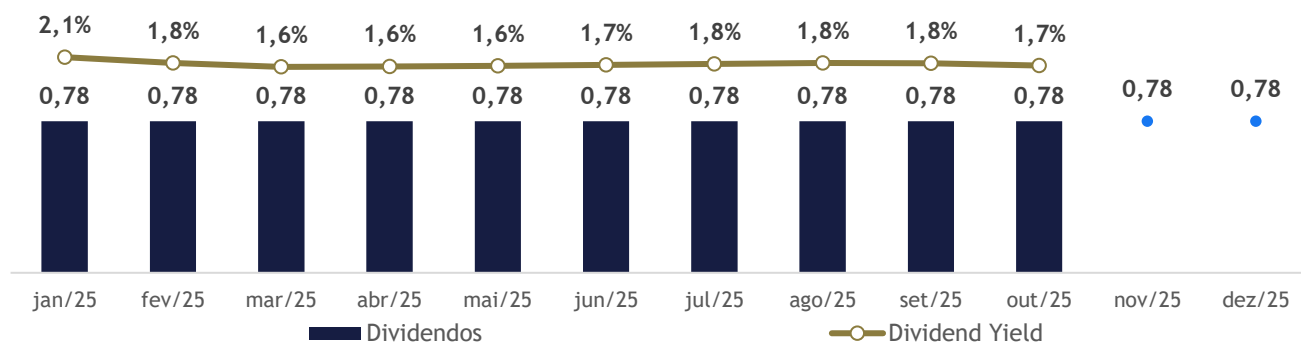


Desempenho de Outubro¹

Em outubro de 2025, o fundo registrou receita total de R\$ 15,2 milhões, um crescimento de 6% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado até outubro, a receita atingiu R\$ 161,8 milhões, o que corresponde a um avanço de 12% frente ao mesmo período de 2024. Após a dedução das despesas operacionais, financeiras e administrativas, o lucro caixa do mês totalizou R\$ 8,5 milhões, resultado 3% inferior ao de setembro de 2024. No entanto, no acumulado do ano, o lucro caixa alcançou R\$ 97,1 milhões, representando crescimento expressivo de 27% em relação ao mesmo período do exercício anterior. O fundo manteve a remuneração de R\$ 0,78 por cota da Classe A em outubro, totalizando R\$ 8,3 milhões distribuídos no mês. No acumulado do ano, os rendimentos somam R\$ 83,4 milhões, equivalentes a R\$ 7,80 por cota. Adicionalmente, no acumulado do exercício, o fundo gerou R\$ 13,6 milhões acima do montante distribuído à Classe A, parte dos quais já alocados à Classe B no encerramento do 1º semestre. Esse desempenho reforça a solidez da geração de caixa e sustenta a perspectiva de crescimento dos rendimentos no próximo exercício, especialmente com a unificação das classes de cotas, que tende a maximizar o retorno consolidado aos cotistas.

	Outubro-24	Outubro-25	2024 acumulado	2025 Acumulado
Receitas	14.348.518	15.202.291	144.739.479	161.807.688
Receita Imobiliária ²	11.953.490	13.042.961	126.073.466	136.906.020
Receita de Dividendos ¹	1.902.042	1.614.678	13.427.079	19.199.125
Receita Financeira	492.985	544.652	5.238.934	5.702.544
Despesas	(5.543.198)	(6.681.194)	(68.091.276)	(64.673.148)
Despesa Operacional dos Imóveis ²	(1.702.554)	(1.777.522)	(17.588.080)	(17.434.955)
Despesa Financeira	(2.328.359)	(4.148.642)	(36.419.978)	(38.504.752)
Despesa Administrativa do Fundo ³	(1.512.285)	(755.030)	(14.083.219)	(8.733.442)
Resultado do Período	8.805.320	8.521.097	76.648.202	97.134.540
Rendimento Distribuído	8.347.718	8.347.718	83.477.183	83.477.183
Distribuição/Cota A	0,78	0,78	7,02	7,02
Reserva de Rendimentos	457.601	173.378	(6.828.981)	13.657.356

Rendimentos | Distribuição 2025 (R\$ por cota)⁵



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

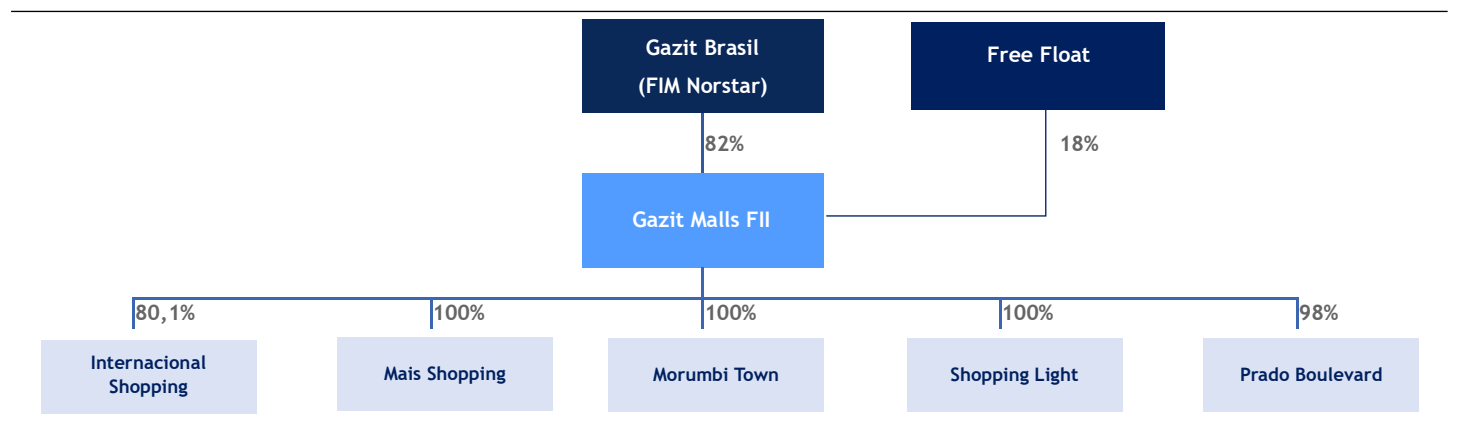
² A receita e despesa operacional equivalem aos 4 ativos do Fundo, pois o Mais Shopping gera retorno por meio de dividendos. A soma dessas duas linhas equivale ao resultado caixa desses 4 ativos (Internacional Shopping, Morumbi Town, Shopping Light e Prado Boulevard). As receitas operacionais incluem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

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

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

Características do Fundo

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



Consultoria especializada - Gazit Brasil Asset Management

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

Classe A e Classe B - Cotas do Fundo

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

GZIT11: Estrutura das Cotas

	GZIT11 - Classe A (Investidores em geral)	GZIT15 - Classe B (Gazit)	GZIT11 (Após dois anos da 1ª Oferta)
Negociação	Negociado normalmente na B3	Não tem liquidez	Após dois anos as cotas serão <u>unificadas</u> , 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 <u>exceder</u> a distribuição mínima da Classe A	

O objetivo da separação de classes entre as cotas é alinhar o interesse de longo prazo entre os investidores, preservando a expectativa de rentabilidade dos cotistas minoritários, que receberão a maior parcela dos resultados anuais gerados pelos ativos investidos nos primeiros dois anos. Já o cotista da Classe B (leia-se Gazit), será remunerado via dividendos apenas se superar o resultado de R\$ 9,36 por cota ao ano, alinhando o interesse do controlador com o dos cotistas minoritários de melhorar o desempenho operacional do portfólio. Adicionalmente, a Gazit tem um período de *lock-up* de dois anos - momento em que não poderá vender cotas do Fundo no mercado secundário -, além de não poder negociar mais de 20% do volume diário de GZIT11 mesmo após o término do *lock-up*.

Portfólio do Fundo

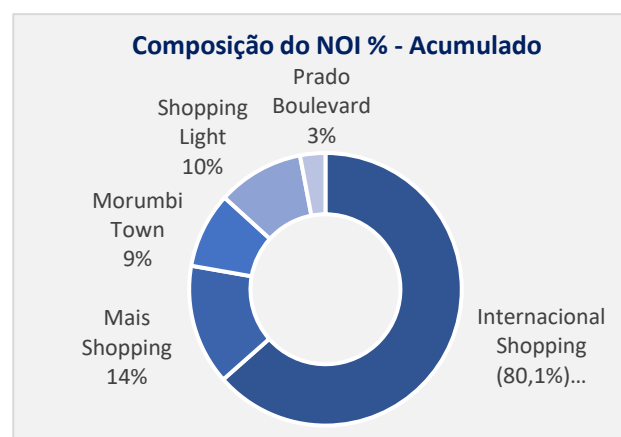
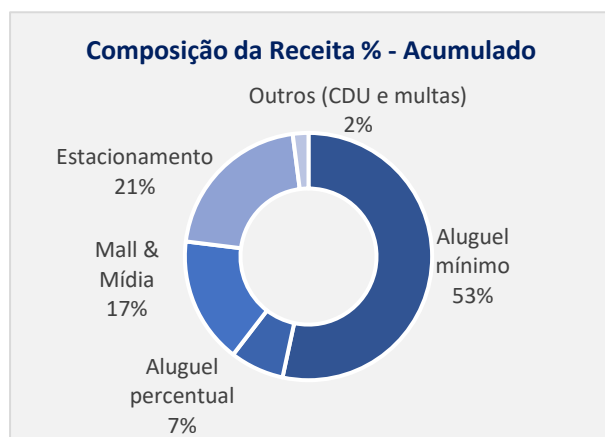
O portfólio atual do Gazit Malls (GZIT11) engloba cinco shoppings localizados em áreas urbanas densamente povoadas do estado de São Paulo, totalizando aproximadamente 142 mil metros quadrados de área bruta locável (ABL). O Fundo detém participação majoritária em todos os seus imóveis, o que permite uma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

Empreendimentos	Localização	ABL Total ¹ (m ²)	Participação do Fundo	ABL Própria ¹ (m ²)	Vendas totais ¹ (milhões)	Taxa de ocupação ¹
Internacional Shopping	Guarulhos - SP	75.210 m ²	80,1%	60.243 m ²	102.027	99,3%
Mais Shopping	São Paulo - SP	22.999 m ²	100,0%	22.999 m ²	24.939	97,3%
Morumbi Town	São Paulo - SP	30.432 m ²	100,0%	30.432 m ²	35.857	95,8%
Shopping Light	São Paulo - SP	18.585 m ²	100,0%	18.585 m ²	30.645	94,1%
Prado Boulevard	Campinas - SP	10.103 m ²	100,0%	9.895 m ²	9.181	74,3%
Total		157.329 m²		142.154 m²	202.649	95,8%

¹ Dados de Outubro 2025.

Indicadores operacionais

Em outubro de 2025, os indicadores operacionais consolidados dos ativos sob gestão mantiveram trajetória de crescimento. O NOI competência em outubro foi de R\$13,3 milhões, um crescimento de 1,3% em relação a outubro de 2024. No acumulado do ano, o NOI registrou R\$130,6 milhões, um avanço de 3,7% em relação ao ano mesmo período do ano passado. O volume total de vendas atingiu R\$ 202,7 milhões, crescimento de 1% em relação a outubro de 2024. No acumulado do ano, as vendas somam R\$ 2,0 bilhões, crescimento de 4,5% sobre o mesmo período de 2024. As vendas por m² seguiram tendência semelhante, com avanço de 2,2% no mês e 5,6% anual, reforçando a eficiência locacional.





O desempenho positivo foi sustentado, principalmente, pelo aumento do ticket médio e por maior diversificação do mix comercial. A taxa média de ocupação dos ativos manteve-se em patamar elevado de 95,8%, com redução de 1.5 p.p. em relação ao mesmo período de 2024, mas crescendo 0.2 p.p em relação a setembro. A inadimplência também segue em níveis saudáveis, com registro de 1,1% no acumulado do ano.

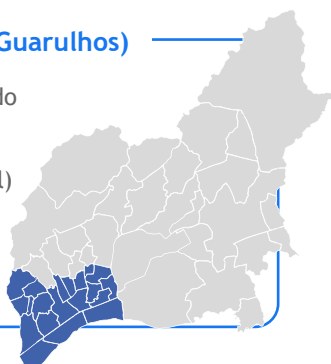
Gazit Malls	out/24	out/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m²)	157.167	157.329	157.167	157.329
ABL Própria (m²)	141.992	142.154	141.992	142.154
Taxa de Ocupação (%) - Média	97,3%	95,8%	97,1%	96,0%
Vendas Totais (R\$ milhões)	201,1	202,6	1.941,0	2.029,1
Vendas Totais/m² (R\$/m²)	1.316	1.346	12.723	13.431
NOI (R\$ milhões)	13,1	13,3	125,9	130,6
NOI (R\$/m²)	92,5	93,6	887,0	918,5
Margem NOI (%)	88%	84%	84%	83%
Desconto/Faturamento (%)	3,9%	1,8%	1,7%	2,1%
Inadimplência líquida (%)	-2,6%	3,1%	0,9%	1,3%
SSS (%)	3,2%	0,1%	4,0%	2,1%
SSR (%)	1,3%	3,1%	1,6%	5,0%

Localização Gazit Malls (GZIT11)

Estado de São Paulo

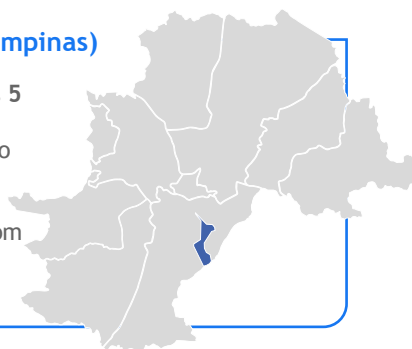
Internacional Shopping (Guarulhos)

- > 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)

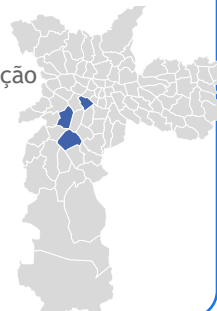
- > Centro histórico da Capital paulista
- > O coração da cidade: Próximo as principais linhas de metrô e de terminal de ônibus
- > O Shopping fica em uma das esquinas mais movimentadas da cidade

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)

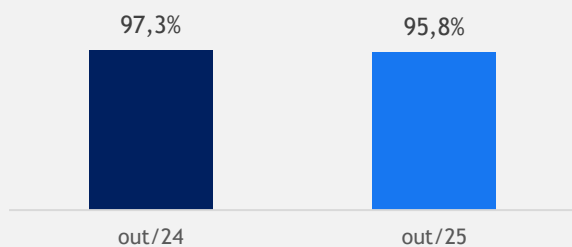
- > Região de Santo Amaro com população de +2,2 milhões
- > +200 escolas, 4 universidades, 8 faculdades



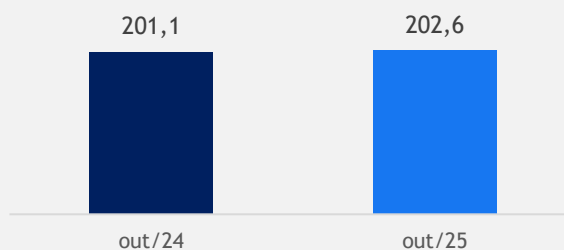


Indicadores Outubro 2025 (vs Outubro 2024)

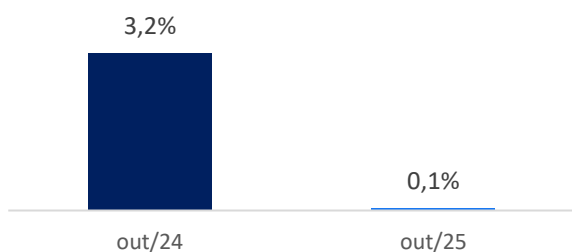
Taxa de ocupação %



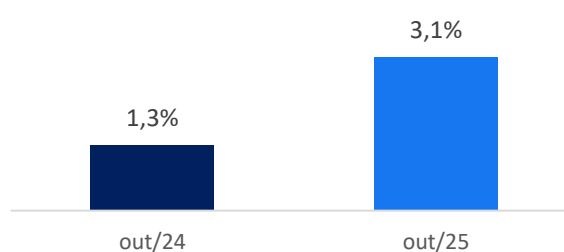
Vendas totais (R\$ milhões)



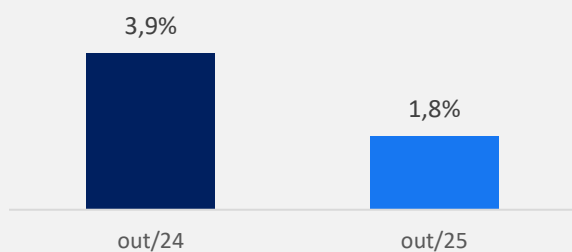
SSS %



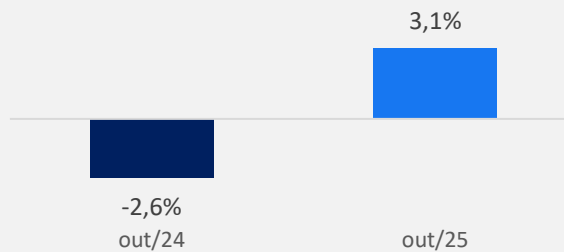
SSR %



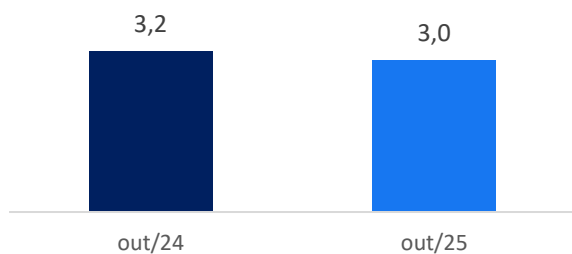
Desconto/Faturamento %



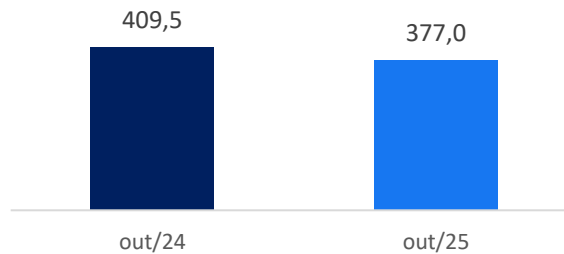
Inadimplência Líquida %



Fluzo de pessoas (R\$ milhões)



Fluxo de Veículos (R\$ mil)



Liquidez

O Fundo encerrou o mês com **7.156 cotistas**. O valor de mercado atingiu **R\$ 1.024.790.559**. Nesse período, o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 800,9/dia** para 18% de free float.

Informações da B3 (R\$ mil)	Out/25	2025 Acumulado	Últimos 12 meses ¹
Volume Total	18.421	124.975	142.718
Volume Diário Médio	800,9	592,3	575,48
Qtde de cotas negociadas	403,2	2.761,6	3.178
% de Cotas Negociadas (Giro) ² - média	10,4%	7,2%	6,3%
Quantidade de cotas			21.841.231
Valor de mercado			1.024.790.559

(1): Do dia 01/10/2024 até o dia 31/10/2025.

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

Endividamento (CRI)

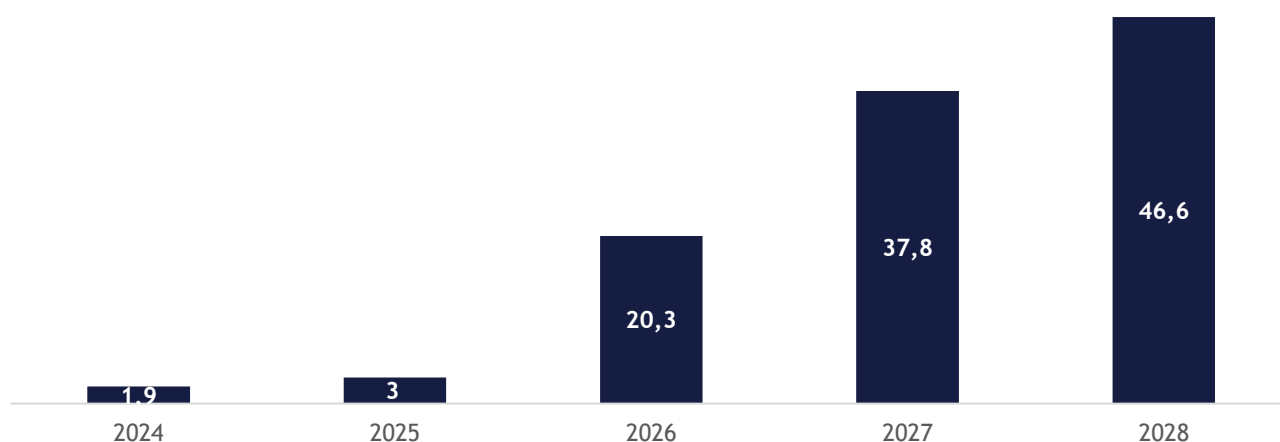
O Fundo emitiu uma dívida de R\$650 milhões em 14 de maio de 2021 a uma taxa de IPCA + 5,8926% com 16 anos de prazo sendo os 2 primeiros anos com carência (2021 e 2022).

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

Em outubro de 2025, o saldo da dívida bruta foi de R\$ 809,1 milhões. O Fundo Gazit Malls, juntamente com o FundoMais Shopping, possui um saldo de caixa de R\$ 19,0 milhões.

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de Início	Prazo (anos)
CRI Gazit Malls	21E0407810	809,1	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)

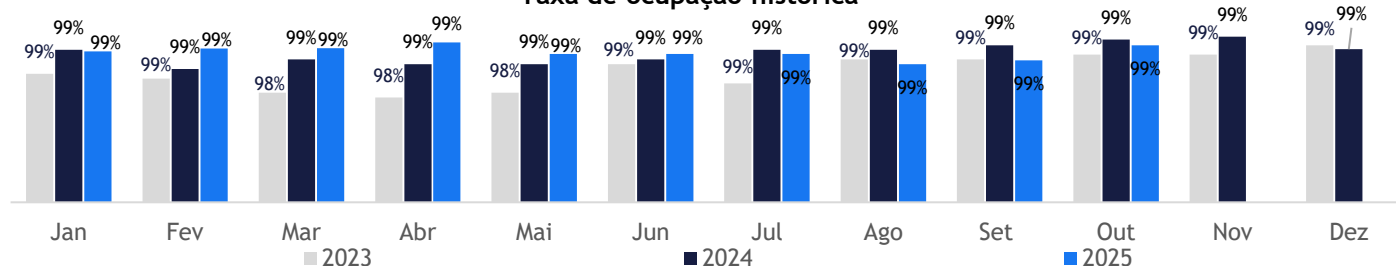
Adquirido pela Gazit em abril de 2018, o Internacional Shopping foi inaugurado em 1998 no km 225 da Rodovia Presidente Dutra em Guarulhos (SP), 2ª maior cidade de SP, região que se consolidou como um dos principais polos logísticos e residenciais do estado, graças à sua proximidade a diversas rodovias (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	2.945
Lojas Âncora	
Lojas Satélites	
Serviços	



Taxa de ocupação histórica



Internacional Shopping	out/24	out/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	75.208	75.210	75.208	75.210
Taxa de Ocupação (%) - Média	99,4%	99,3%	99,1%	99,2%
Vendas Totais (R\$ mil) - 100%	101.688	102.027	992.414	1.017.490
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.360	1.366	13.316	13.640
NOI (R\$ mil)	8.386	8.272	81.569	82.898
Margem NOI (%)	95%	88%	91%	90%
SSS (%)	0,6%	-2,1%	1,9%	-0,8%
SSR (%)	2,1%	1,1%	0,5%	3,4%

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

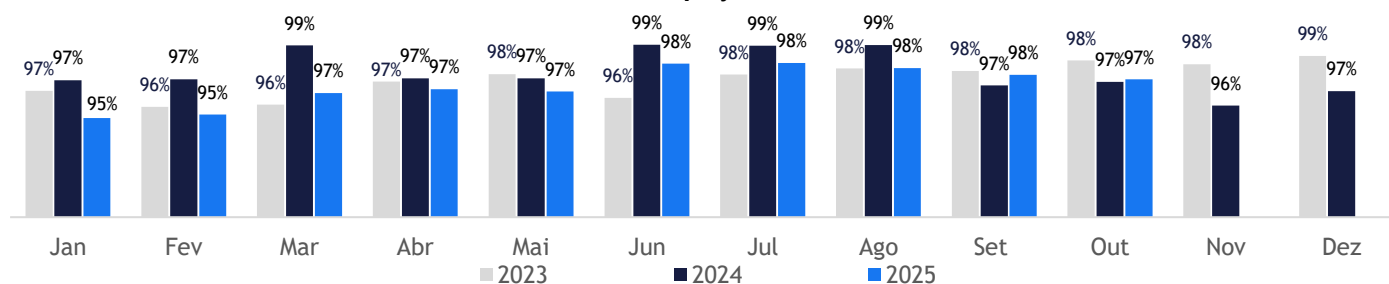
O Mais Shopping foi adquirido pela Gazit em 2015. Desde então, o imóvel passou por diversas reformas e expansões, que elevaram sua área em mais de 60% desde sua inauguração. O Mais Shopping localiza-se no maior polo comercial da cidade de São Paulo, com um fluxo de 1,2 milhões de pessoas por mês na região 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	22,9 mil m ²
Nº de Lojas	+160
Nº de Vagas	+750
Lojas Âncora	adidas Cinépolis C&A Poupatempo
Lojas Satélites	PUMA Cacau Show vivo NICOBWCO ARTWALK
Serviços	Divino Fogão KFC McDonald's BURGER KING



Taxa de ocupação histórica



Mais Shopping	out/24	out/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	22.926	22.999	22.926	22.999
Taxa de Ocupação (%) - Média	97,2%	97,3%	98,0%	97,0%
Vendas Totais (R\$ milhões)	23.947	24.939	226.032	243.780
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.075	1.115	10.062	10.931
NOI (R\$ milhões)	1.773	2.061	17.207	18.640
Margem NOI (%)	83%	89%	79%	80%
SSS (%)	10,9%	4,7%	11,5%	6,6%
SSR (%)	10,0%	16,1%	6,5%	12,8%

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

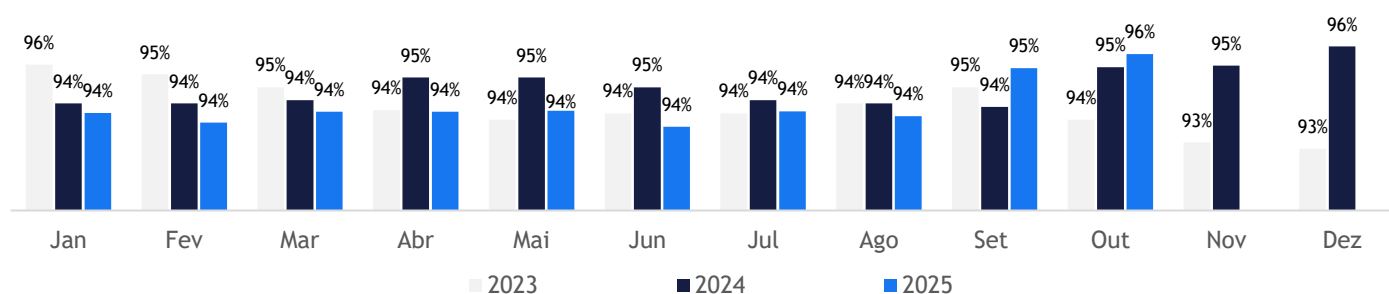
Situado na Avenida Giovanni Gronchi, o Morumbi Town foi inaugurado em 2016, sendo o segundo ativo mais relevante em termos de ABL do Fundo (21,4% do total) e com geração de NOI de 9% do total. O empreendimento foi adquirido pelo Fundo em Julho de 2021. Em termos de infraestrutura, o Morumbi Town se destaca 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	out/24	out/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	30.432	30.432	30.432	30.432
Taxa de Ocupação (%) - Média	95,4%	95,8%	94,6%	94,3%
Vendas Totais (R\$ milhões)	37.202	35.857	366.248	378.367
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.281	1.230	12.721	13.189
NOI (R\$ milhões)	1.175	1.219	11.477	11.714
Margem NOI (%)	62%	65%	60%	62%
SSS (%)	-0,6%	-1,9%	1,9%	1,6%
SSR (%)	0,4%	1,5%	1,0%	3,5%

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

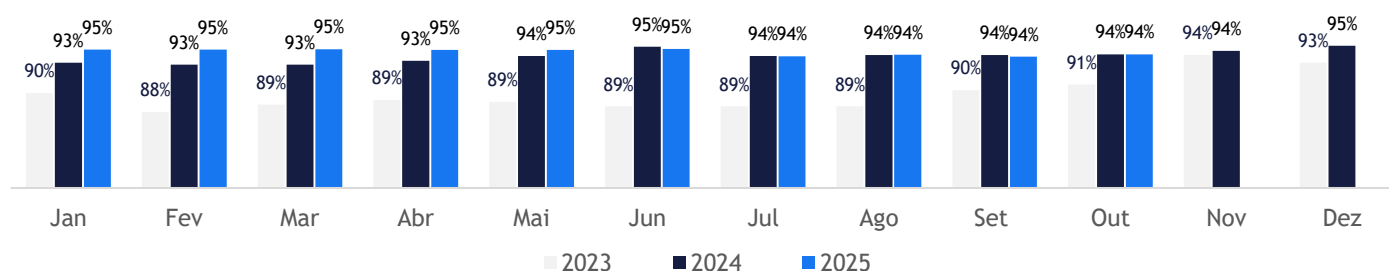
Adquirido em Julho de 2015, o Shopping está localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo com o Viaduto do Chá, no coração de São Paulo. Tombado como patrimônio histórico desde 1984, o imóvel virou Shopping nos anos 2000 e possui uma ocupação média superior a 94% e mais de 110 lojas e quiosques, incluindo 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 Notie.



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	out/24	out/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	18.498	18.585	18.498	18.585
Taxa de Ocupação (%) - Média	94,1%	94,1%	93,7%	94,3%
Vendas Totais (R\$ milhões)	29.662	30.645	270.376	298.155
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.705	1.753	15.593	17.004
NOI (R\$ milhões)	1.439	1.337	12.218	13.397
Margem NOI (%)	87%	78%	80%	82%
SSS (%)	12,5%	3,5%	9,1%	7,1%
SSR (%)	-10,2%	-1,5%	3,2%	3,8%

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

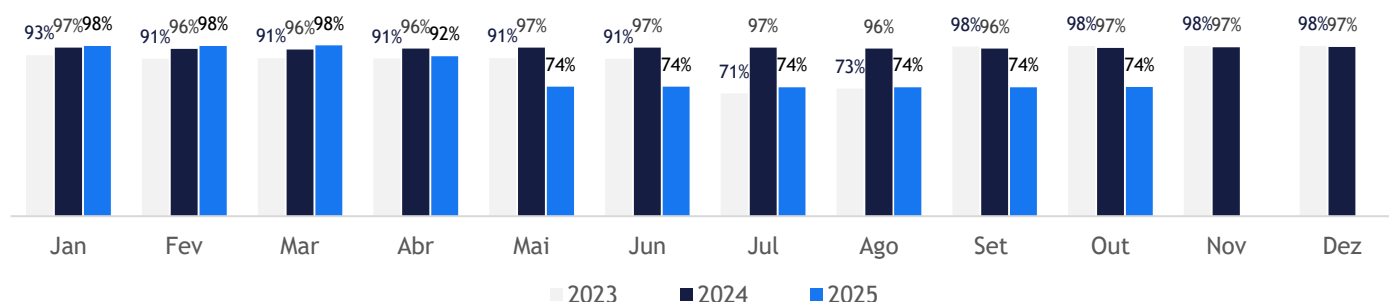
Sobre o Shopping Prado Boulevard, o ativo foi adquirido pela Gazit em 2013 e desde então vem passando por uma série de revitalizações, desde mudança de layout até a implementação da área do boulevard, onde se concentram diversas operações Gastronômicas. Atualmente, o Prado Boulevard oferece estacionamento 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	out/24	out/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	10.103	10.103	10.103	10.103
Taxa de Ocupação (%) - Média	96,7%	74,3%	96,5%	83,1%
Vendas Totais (R\$ milhões)	29.662	30.645	270.376	298.155
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	896	1.249	9.001	11.099
NOI (R\$ milhões)	355	414	3.470	3.918
Margem NOI (%)	75%	74%	71%	74%
SSS (%)	-1,1%	5,5%	2,4%	4,3%
SSR (%)	8,5%	9,0%	4,0%	10,6%

Inaugurações do mês (total 7 inaugurações)



Leo Cosméticos
(279,13 m²)
Internacional Shopping



Havanna
(15,34 m²)
Internacional Shopping



Samsung
(42,40 m²)
Internacional 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 FII's ([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](#))

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.