GASSET MANAGEMENT
GAZIT BRASIL

Relatório Mensal

Janeiro 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 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:

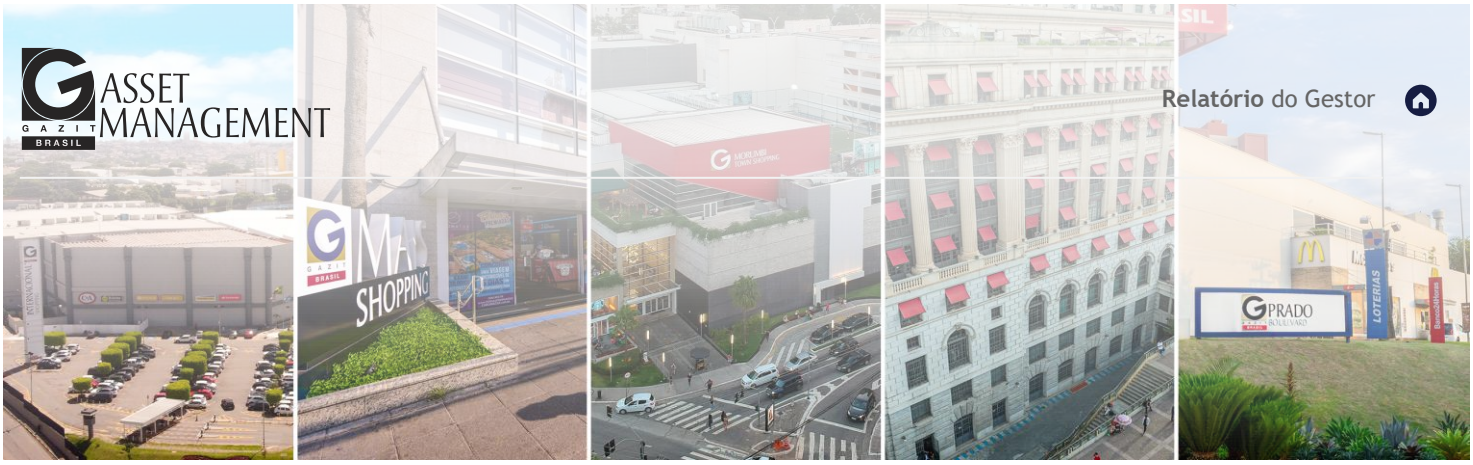
Investidores Qualificados

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)

Janeiro 2026

Valor de mercado [1]
R$ 982.855.395 (R$45,00/cota)

Distribuição de dividendos
R$0,78/cota

Valor patrimonial [1]
R$ 1.976.702.149 (R$90,52/cota)

Número de cotistas [1]
7.224

Liquidez diária média (mês) [1]
R$ 742.335

Número de cotas
21.841.231

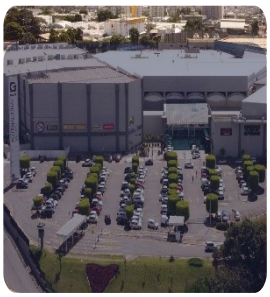
[1]Em 30/11/2025.

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

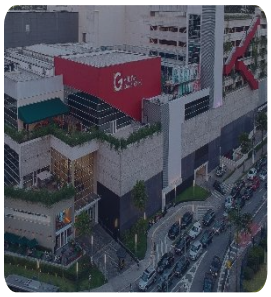


Região Metropolitana de São Paulo

Mais Shopping

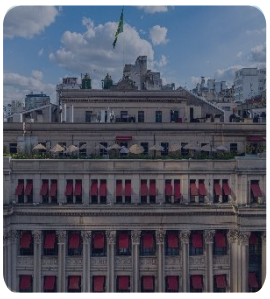
Zona Sul de São Paulo

Morumbi Town



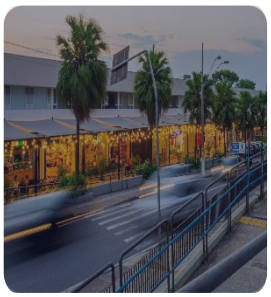
Zona Sul de São Paulo

Shopping Light



Centro de São Paulo

Prado Boulevard



Região Metropolitana de Campinas

Comentário do Gestor

Novembro apresentou um desempenho bastante positivo para os mercados domésticos, com novas máximas históricas. O Ibovespa avançou 6,4%, superando o S&P 500 (+0,1%) e o Nasdaq (-1,6%), acumulando alta de 32% no ano. O Real também se valorizou, com alta de 0,3% frente à cesta de moedas e 0,8% frente ao dólar. No mesmo ambiente favorável, o IFIX registrou alta de 1,9% no mês e acumula valorização de 17% em 2025.

Esse movimento dos fundos imobiliários reflete o maior apetite a risco observado ao longo do mês, impulsionado por dados mais benignos de inflação, que reforçam a expectativa de início do ciclo de cortes da Selic a partir do primeiro trimestre de 2026. Nas reuniões de novembro e dezembro, o Copom manteve a Selic em 15% ao ano. O IPCA de novembro registrou alta de 0,18%, abaixo do esperado, e em 12 meses, a inflação acumula 4,46%.

Em novembro, o lucro caixa totalizou R$ 6,5 milhões, refletindo dois efeitos extraordinários e não recorrentes: (i) a ausência do repasse de R$ 2,1 milhões do FII Mais Shopping ao FII Gazit Malls e (ii) o descasamento no recebimento das receitas de estacionamento, no montante de R$ 822 mil. Ambos os efeitos serão integralmente compensados em dezembro. Desconsiderando essas distorções temporárias, o lucro caixa recorrente atingiu R$ 9,4 milhões, refletindo a resiliência operacional do portfólio.

No dia 23 de dezembro foi aprovada a AGE para deliberar sobre a alienação do terreno adjacente ao Shopping Internacional de Guarulhos e a alocação integral dos recursos — incluindo o ganho de capital — na expansão do Deck Park. O projeto prevê a adição de 626 vagas, ampliando em aproximadamente 30% a capacidade de estacionamento e solucionando um dos principais gargalos operacionais do ativo: a recorrente saturação de vagas nos horários de maior movimento. A expansão do Deck Park deve elevar o fluxo de visitantes, fomentar vendas e incrementar o NOI do shopping em cerca de R$ 7 milhões, além de melhorar a experiência do cliente. A operação representa destravamento de valor para o fundo ao converter um terreno atualmente sem geração de NOI em investimento direto em um vetor claro de crescimento, eficiência operacional e fortalecimento do desempenho de longo prazo do ativo.

Encerramos dezembro com uma perspectiva construtiva para o próximo ano. O provável início do ciclo de flexibilização monetária, aliado ao desempenho operacional consistente dos ativos e às estratégias de otimização do portfólio — reforça a convicção de que 2026 deve se consolidar como um ano de oportunidades relevantes para criação e captura de valor aos cotistas.

Gestão Gazit Asset

Desempenho de Novembro[1]

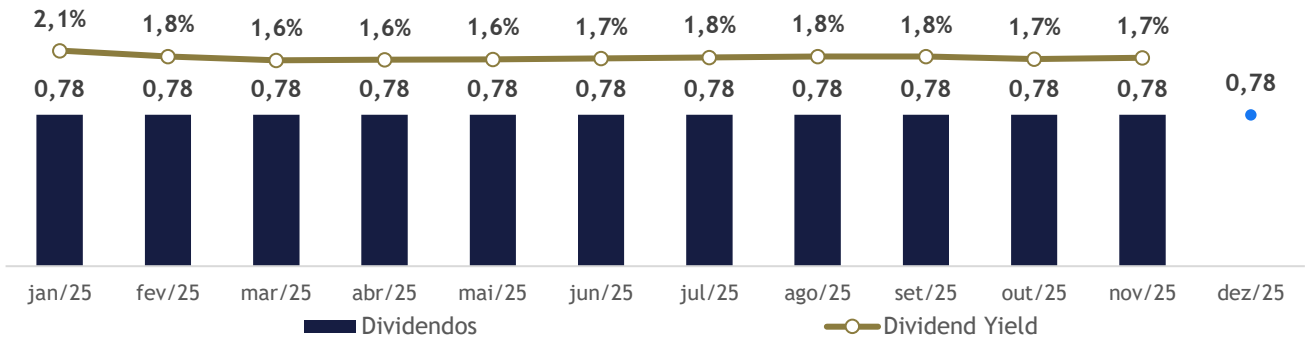
Em novembro de 2025, o fundo registrou receita total de R$ 13,4 milhões. Esse desempenho foi impactado por dois efeitos extraordinários e não recorrentes: (i) a não realização do repasse de R$ 2,1 milhões do FII Mais Shopping ao FII Gazit Malls e (ii) o descasamento no recebimento das receitas de estacionamento, no valor de R$ 822 mil. No acumulado até novembro, a receita atingiu R$ 175,2 milhões, o que representa um crescimento de 10% em relação ao mesmo período de 2024

Após a dedução das despesas operacionais, financeiras e administrativas, o lucro caixa do mês totalizou R$ 6,5 milhões, impactado pelos efeitos não recorrentes explicados anteriormente. No acumulado do ano, o lucro caixa alcançou R$ 103,6 milhões, representando uma expansão de 25% em relação ao mesmo período do exercício anterior, impulsionada pelo avanço das receitas e pelo ganho de eficiência operacional.

Conforme a política do fundo, a distribuição de rendimentos permaneceu em R$ 0,78 por cota da Classe A em novembro, somando R$ 8,3 milhões distribuídos no mês. No acumulado de 2025, os rendimentos pagos atingem R$ 91,8 milhões, equivalente a R$ 8,58 por cota. No acumulado do exercício, o fundo gerou R$ 11,8 milhões acima do montante distribuído à Classe A — parte já direcionada à Classe B no encerramento do primeiro semestre. Esse excedente reforça a robustez da geração de caixa e estabelece uma base consistente para a ampliação dos dividendos no próximo exercício.

	Novembro-24	Novembro-25	2024 acumulado	2025 Acumulado
Receitas	**14.347.600**	**13.364.258**	**159.087.079**	**175.171.947**
Receita Imobiliária [2]	12.844.023	13.367.842	138.917.489	150.273.862
Receita de Dividendos[1]	1.495.544	-	14.922.623	19.199.125
Receita Financeira	8.033	(3.583)	5.246.967	5.698.960
Despesas	**(8.051.663)**	**(6.886.953)**	**(76.142.939)**	**(71.560.101)**
Despesa Operacional dos Imóveis [2]	(2.487.240)	(1.718.311)	(20.075.319)	(19.153.266)
Despesa Financeira	(4.100.154)	(4.335.205)	(40.520.132)	(42.839.957)
Despesa Administrativa do Fundo [3]	(1.464.269)	(833.436)	(15.547.487)	(9.566.878)
Resultado do Período	**6.295.937**	**6.477.306**	**82.944.140**	**103.611.846**
Rendimento Distribuído	**8.347.718**	**8.347.718**	**91.824.902**	**91.824.902**
Distribuição/Cota A	0,78	0,78	8,58	8,58
Reserva de Rendimentos	(2.051.781)	(1.870.413)	(8.880.762)	11.786.944

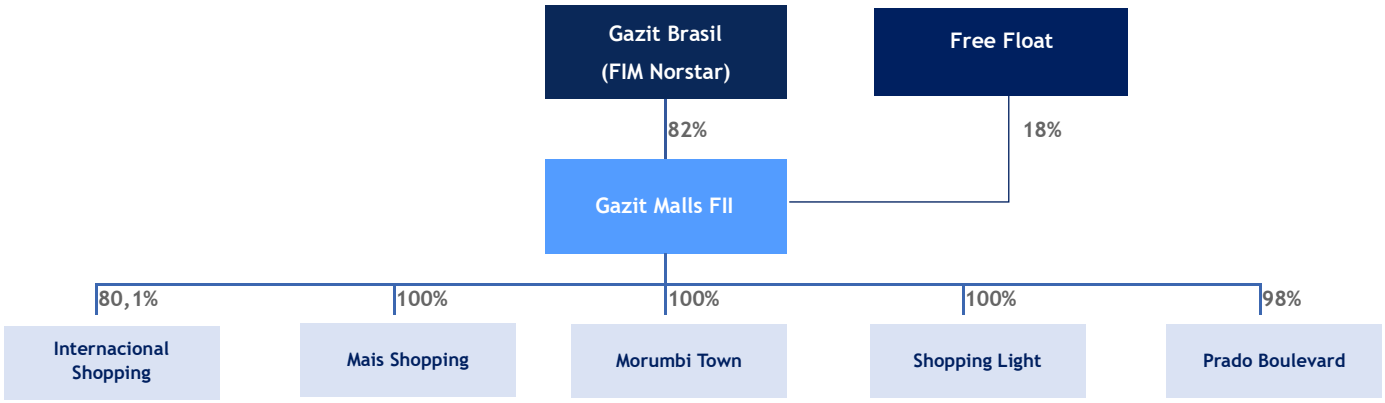
Rendimentos | Distribuição 2025 (R$ por cota)[5]



[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

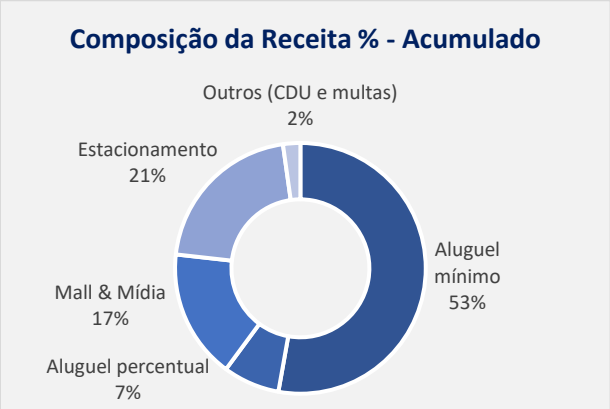
O portfólio atual do Gazit Malls (GZIT11) engloba cinco shoppings localizados em áreas urbanas densamente povoadas do estado de São Paulo, totalizando aproximadamente 142 mil metros quadrados de área bruta locável (ABL). O Fundo detém participação majoritária em todos os seus imóveis, o que permite uma 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**.

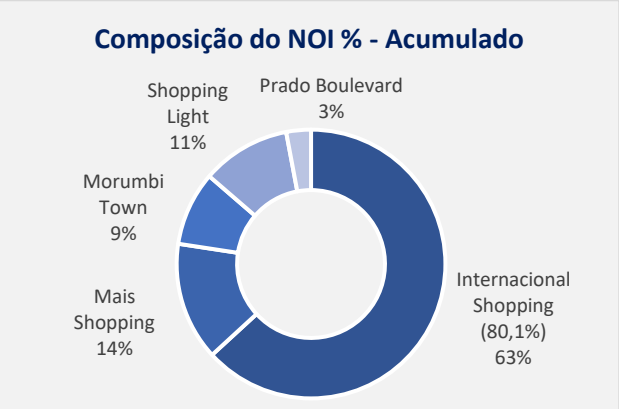
Empreendimentos	Localização	ABL Total [1] (m²)	Participação do Fundo	ABL Própria [1] (m²)	Vendas totais[1] (milhões)	Taxa de ocupação[1]
Internacional Shopping	Guarulhos - SP	75.210 m²	80,1%	60.243 m²	126.398	99,4%
Mais Shopping	São Paulo – SP	23.061 m²	100,0%	23.061 m²	29.603	96,9%
Morumbi Town	São Paulo - SP	30.432 m²	100,0%	30.432 m²	38.888	95,8%
Shopping Light	São Paulo - SP	18.585 m²	100,0%	18.585 m²	43.531	90,1%
Prado Boulevard	Campinas – SP	10.103 m²	100,0%	9.895 m²	10.246	76,8%
Total		**157.391 m²**		**142.216 m²**	**248.667**	**95,4%**

[1] Dados de novembro 2025.

Indicadores operacionais

Em novembro de 2025, os indicadores operacionais consolidados dos ativos sob gestão mantiveram trajetória de crescimento. O NOI competência em novembro foi de R$15,1 milhões, um crescimento de 2,8% em relação a novembro de 2024. No acumulado do ano, o NOI registrou R$145,6 milhões, um avanço de 3,6% em relação ao ano mesmo período do ano passado. O volume total de vendas atingiu R$ 202,7 milhões, crescimento de 1% em relação a novembro de 2024. No acumulado do ano, as vendas somam R$ 2,3 bilhões, crescimento de 4,5% sobre o mesmo período de 2024. As vendas por m² seguiram tendência semelhante, com avanço de 6,3% no mês e 5,6% anual, reforçando a eficiência locacional.





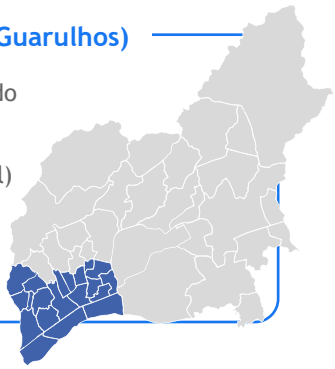
Gazit Malls	nov/24	nov/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m²)	157.167	157.391	157.167	157.391
ABL Própria (m²)	141.992	142.216	141.992	142.216
Taxa de Ocupação (%) - Média	97,2%	95,4%	97,1%	96,0%
Vendas Totais (R$ milhões)	238,0	248,7	2.179,1	2.277,7
Vendas Totais/m² (R$/m²)	1.560	1.658	14.278	15.079
NOI (R$ milhões)	14,7	15,1	140,6	145,6
NOI (R$/m²)	103,2	106,0	990,2	1024,0
Margem NOI (%)	86%	86%	84%	84%
Desconto/Faturamento (%)	2,9%	1,6%	1,8%	2,1%
Inadimplência líquida (%)	-0,7%	-2,3%	0,9%	1,0%
SSS (%)	9,8%	4,0%	4,6%	2,3%
SSR (%)	6,6%	3,6%	2,1%	5,1%

Localização Gazit Malls (GZIT11)

Estado de São Paulo

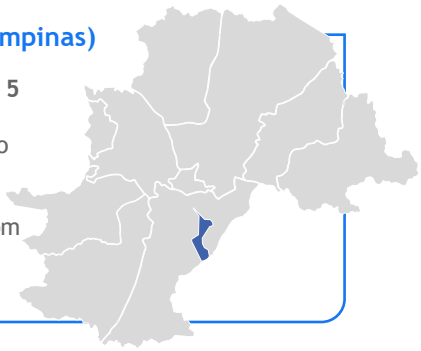
Internacional Shopping (Guarulhos)

- **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)

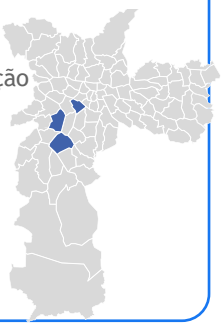
- **Centro histórico** da Capital paulista
- O coração da cidade: Próximo as **principais linhas de metrô** e de terminal de ônibus
- O Shopping fica em uma das esquinas **mais movimentadas da cidade**

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)

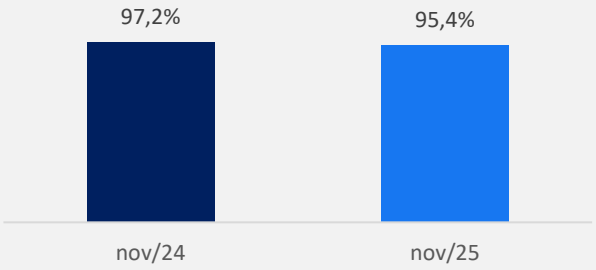
Mais Shopping (Santo Amaro)

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

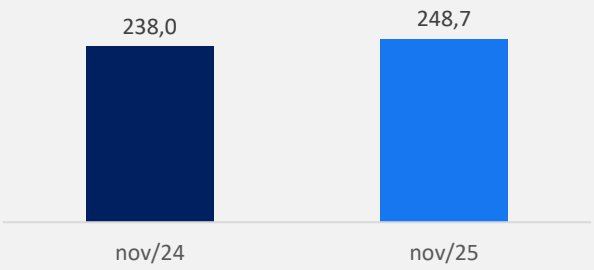


Indicadores Novembro 2025 (vs Novembro 2024)

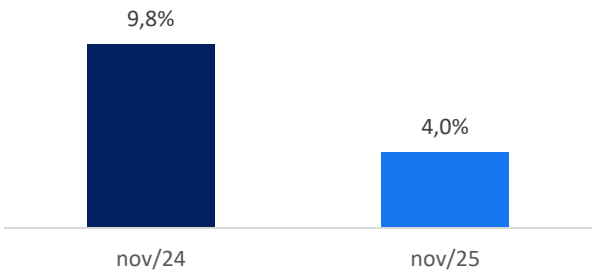
Taxa de ocupação %



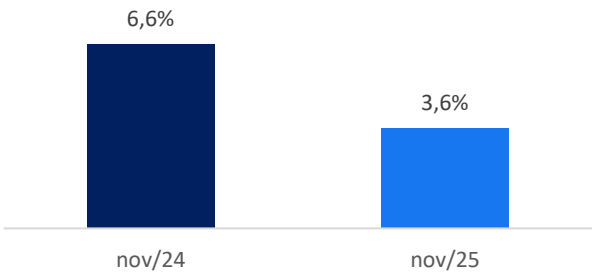
Vendas totais (R$ milhões)



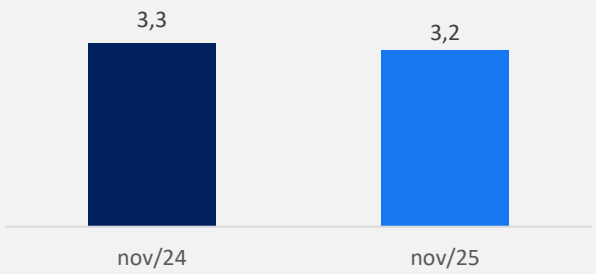
SSS %



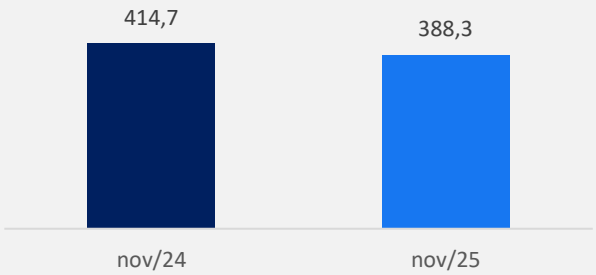
SSR %



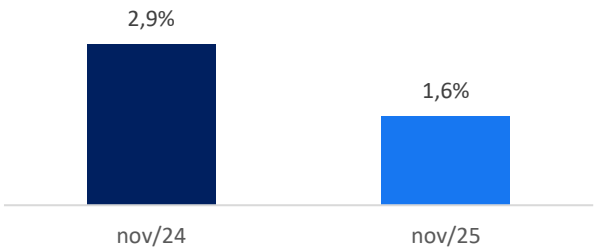
Fluxo de pessoas (R$ milhões)



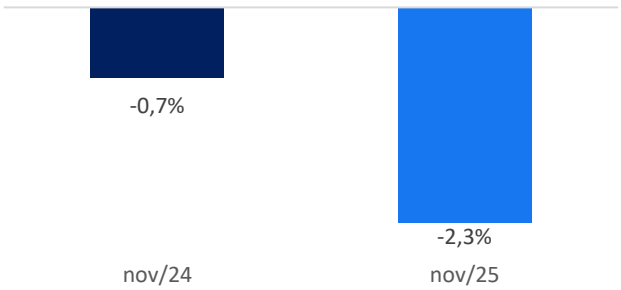
Fluxo de Veículos (R$ mil)



Desconto/Faturamento %



Inadimplência Líquida %



Liquidez

O Fundo encerrou o mês com **7.224 cotistas**. O valor de mercado atingiu **R$ 982.855.395.** Nesse período, o volume médio diário de negociações foi **de R$ 742,3K/dia** para 18% de free float.

Informações da B3 (R$ mil)	Nov/25	2025 Acumulado	Últimos 12 meses[1]
Volume Total	12.981	137.956	137.956
Volume Diário Médio	742,3	599,8	599,8
Qtde de cotas negociadas	284,3	3.046,0	3.046
% de Cotas Negociadas (Giro)[2] - média	7,4%	7,2%	6,1%
Quantidade de cotas			21.841.231
Valor de mercado			982.855.395

(1): Do dia 01/11/2024 até o dia 30/11/2025.
(2): Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada o total de cotas negociadas sobre o total de cotas do *free float*.

Endividamento (CRI)

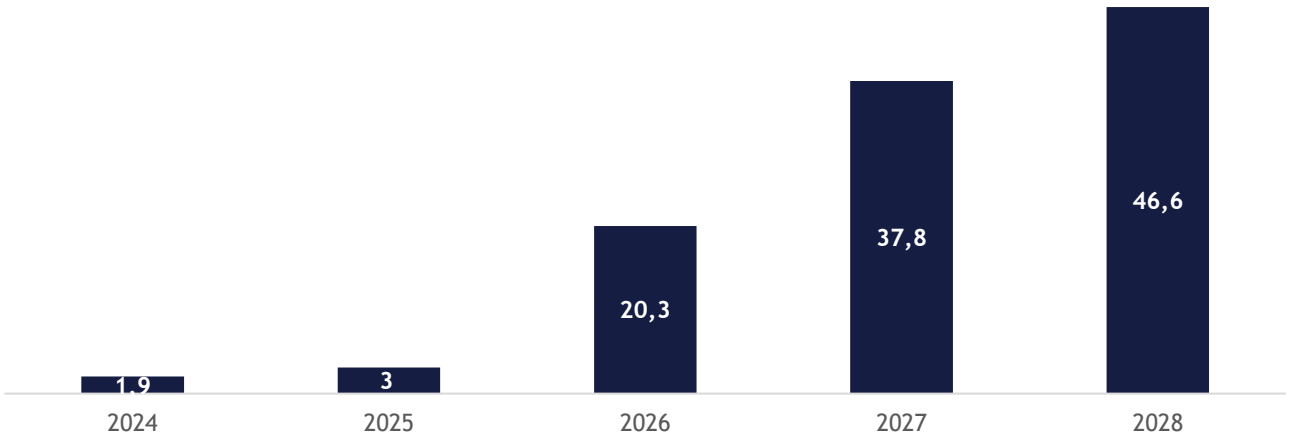
O Fundo emitiu uma dívida de R$650 milhões em 14 de maio de 2021 a uma taxa de IPCA + 5,8926% com 16 anos de prazo sendo os 2 primeiros anos com carência (2021 e 2022).

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 novembro de 2025, o saldo da dívida bruta foi de R$ 809,3 milhões. O Fundo Gazit Malls, juntamente com o FundoMais Shopping, possui um saldo de caixa de R$ 16,4 milhões.

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de Início	Prazo (anos)
CRI Gazit Malls	21E0407810	809,3	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*

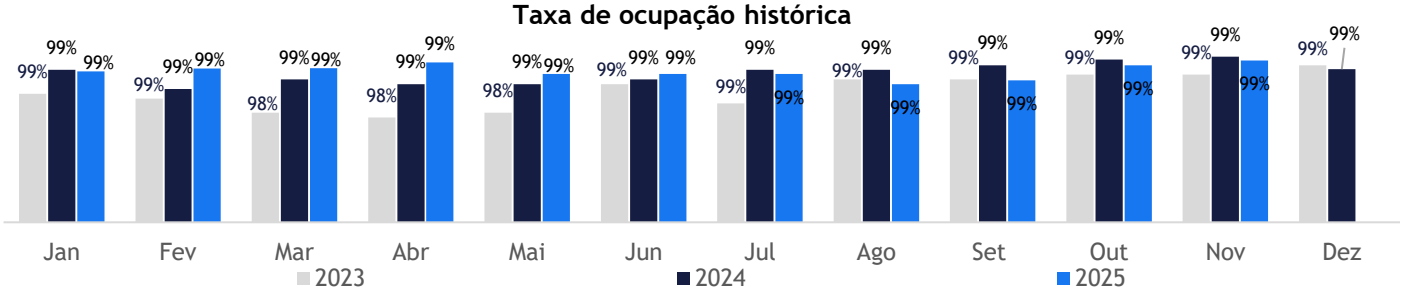
Os Ativos do Portfólio

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	2.095
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

Taxa de ocupação histórica



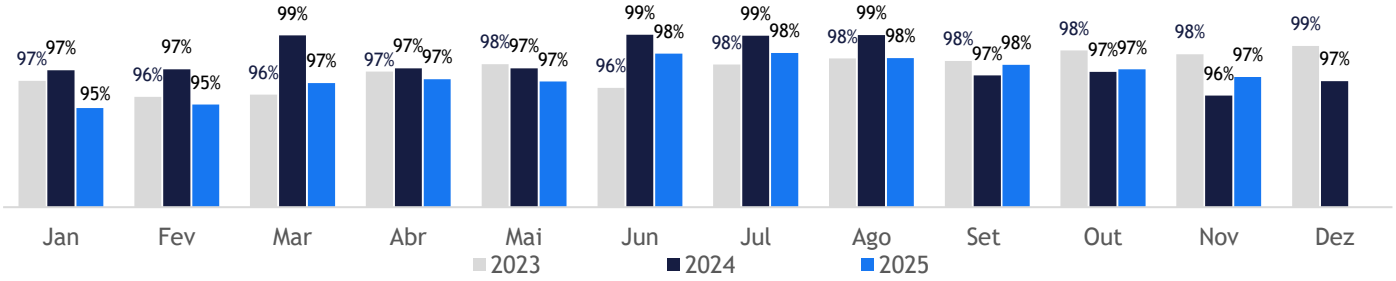
Internacional Shopping	nov/24	nov/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m²)	75.208	75.210	75.208	75.210
Taxa de Ocupação (%) - Média	99,5%	99,4%	99,1%	99,2%
Vendas Totais (R$ mil) - 100%	121.885	126.398	1.114.299	1.143.888
Vendas Totais/m² (R$/m²)	1.629	1.691	14.947	15.332
NOI (R$ mil)	8.605	9.115	90.174	92.012
Margem NOI (%)	87%	92%	91%	90%
SSS (%)	7,1%	2,7%	2,4%	-0,4%
SSR (%)	2,9%	2,7%	0,7%	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 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



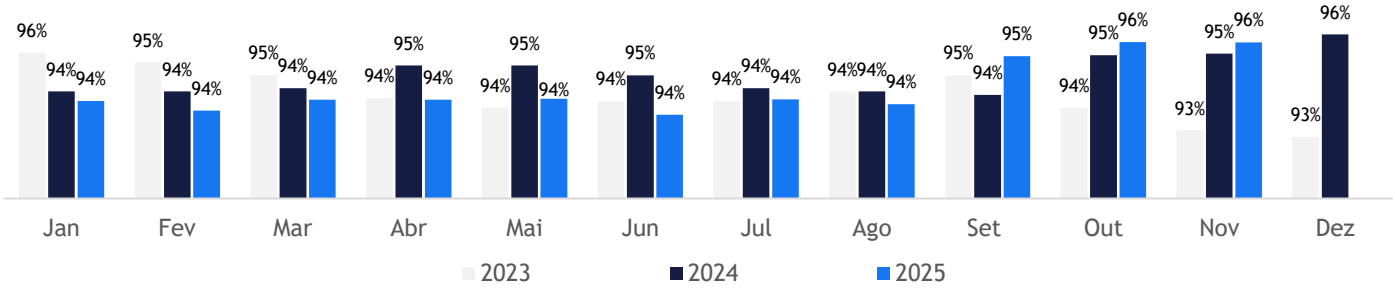
Mais Shopping	nov/24	nov/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m²)	22.926	23.061	22.926	23.061
Taxa de Ocupação (%) - Média	95,9%	96,9%	97,8%	97,0%
Vendas Totais (R$ milhões)	27.894	29.603	253.926	273.383
Vendas Totais/m² (R$/m²)	1.268	1.325	11.320	12.226
NOI (R$ milhões)	2.417	2.089	19.624	20.729
Margem NOI (%)	94%	81%	81%	80%
SSS (%)	21,1%	7,7%	12,5%	6,7%
SSR (%)	16,5%	6,5%	7,5%	12,1%

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 m²
Nº de Lojas	+110
Nº de Vagas	+1.500
Lojas Âncora	
Lojas Satélites	
Serviços	

Taxa de ocupação histórica



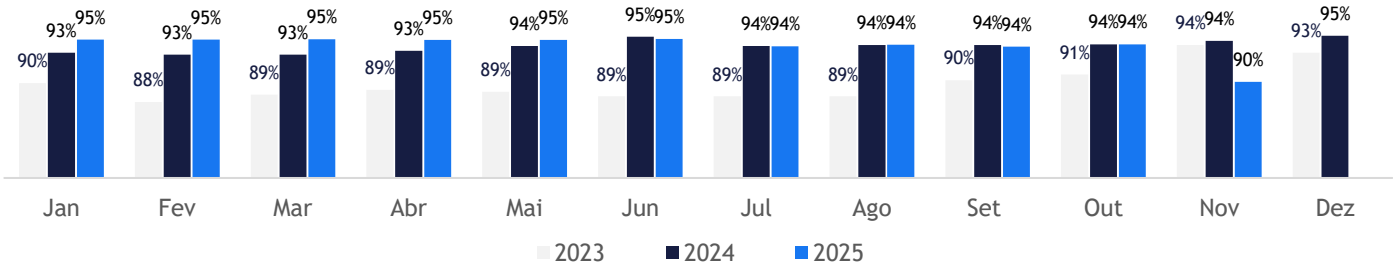
Morumbi Town	nov/24	nov/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m²)	30.432	30.432	30.432	30.432
Taxa de Ocupação (%) - Média	95,5%	95,8%	94,7%	94,4%
Vendas Totais (R$ milhões)	40.579	38.888	406.827	417.255
Vendas Totais/m² (R$/m²)	1.397	1.334	14.112	14.523
NOI (R$ milhões)	1.457	1.273	12.934	12.987
Margem NOI (%)	72%	63%	61%	62%
SSS (%)	4,1%	-1,5%	2,1%	1,3%
SSR (%)	6,6%	-6,1%	1,5%	2,5%

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, 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



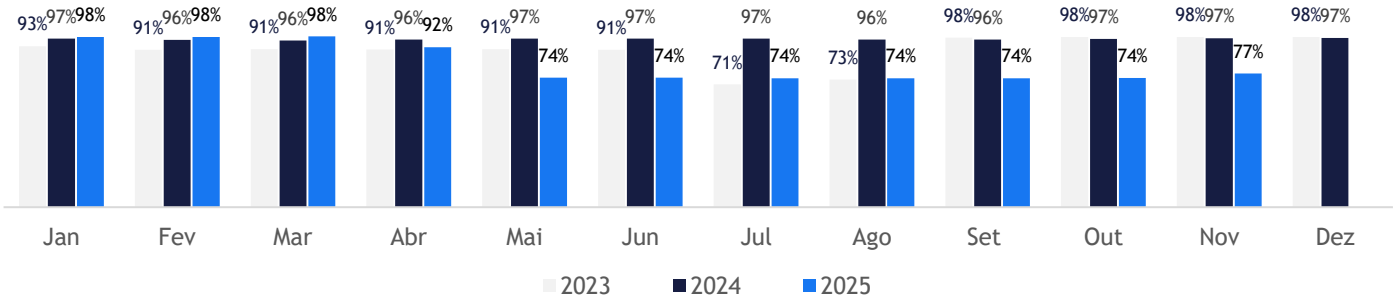
Shopping Light	nov/24	nov/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m²)	18.498	18.585	18.498	18.585
Taxa de Ocupação (%) - Média	94,4%	90,1%	93,9%	94,0%
Vendas Totais (R$ milhões)	38.209	43.531	308.585	341.686
Vendas Totais/m² (R$/m²)	2.187	2.599	17.773	19.566
NOI (R$ milhões)	1.553	2.186	13.771	15.584
Margem NOI (%)	85%	86%	81%	83%
SSS (%)	16,1%	10,6%	9,9%	7,5%
SSR (%)	13,6%	9,6%	4,3%	4,4%

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	nov/24	nov/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m²)	10.103	10.103	10.103	10.103
Taxa de Ocupação (%) - Média	97,1%	76,8%	96,5%	82,5%
Vendas Totais (R$ milhões)	38.209	43.531	308.585	341.686
Vendas Totais/m² (R$/m²)	987	1.348	9.991	12.430
NOI (R$ milhões)	626	407	4.096	4.324
Margem NOI (%)	95%	71%	74%	73%
SSS (%)	11,6%	6,4%	3,2%	4,5%
SSR (%)	8,7%	9,5%	4,5%	10,5%

Inaugurações do mês (total 21 inaugurações)

Arezzo Calçados
(242,72 m²)
Shopping Light

Heladeria Havanna
(15,34 m²)
Shopping Internacional

Levis
(143,80 m²)
Shopping Light

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)

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.