

Relatório Mensal

Setembro 2026





Objetivo de Fundo

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

Portfólio de Fundo

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

Oferta secundária e rentabilidade

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

Alinhamento de interesses

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

Contato RI:

 ri@gazitbrasil.com

 gazitasset.com.br

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

Nome do Fundo:

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário (GZIT11)

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Consultor Imobiliário:

Gazit Brasil Asset Management

Quantidade de Cotas:

23.297.836

Público Alvo:

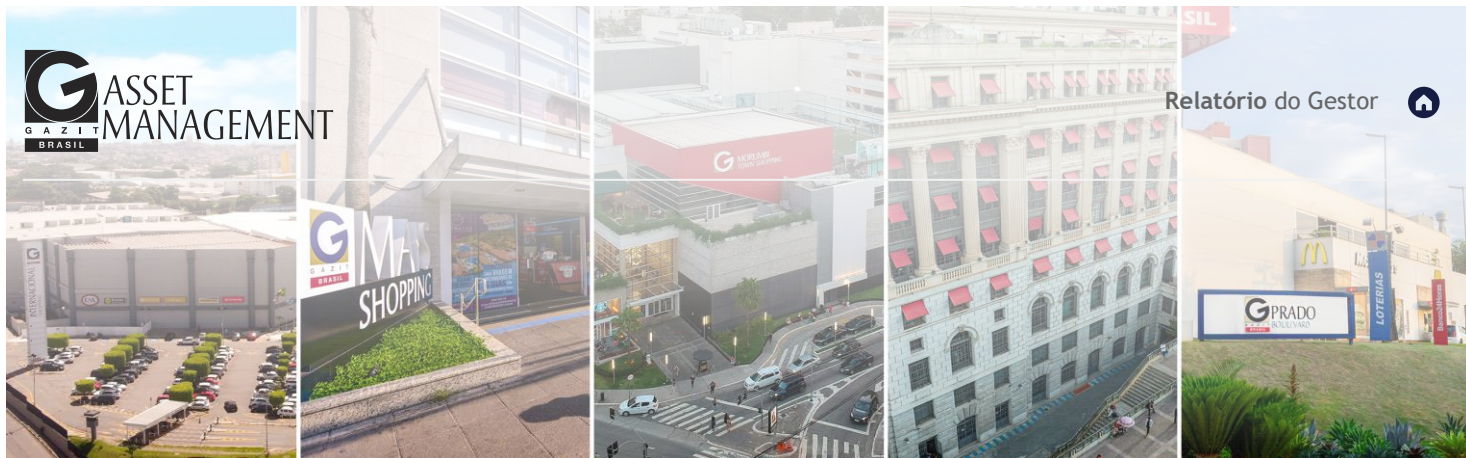
Investidores Qualificados

Taxa de Administração:

0,96% sobre o PL

Taxa de Performance:

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



Gazit Malls FII (GZIT11)

Julho 2026

Valor de mercado ¹
R\$ 944.494.271 (R\$40,54/cota)

Distribuição de dividendos
R\$0,36/cota

Valor patrimonial ¹
R\$ 2.024.450.856 (R\$86,89/cota)

Número de cotistas ¹
7.950

Liquidez diária média (mês) ¹
R\$ 341.963

Número de cotas
23.297.836

¹Em 31/07/2026

Destaques da Carteira

- **Rendimentos:** A distribuição de R\$ 0,36/cota (DY: 0,9% 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



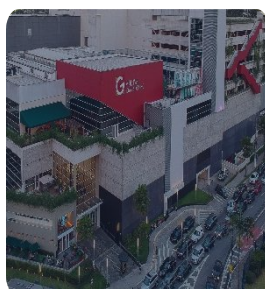
Região
Metropolitana de
São Paulo

Mais Shopping



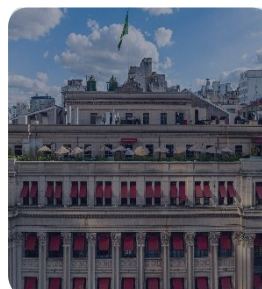
Zona Sul de
São Paulo

Morumbi Town



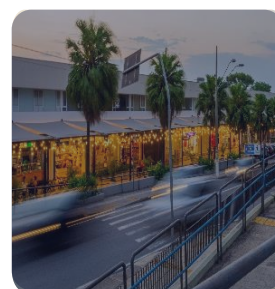
Zona Sul de
São Paulo

Shopping Light



Centro de
São Paulo

Prado
Boulevard



Região
Metropolitana de
Campinas

Comentário do Gestor

No cenário macroeconômico, julho foi marcado por uma melhora gradual das condições de mercado, impulsionada principalmente pela desaceleração da inflação e pela redução das pressões sobre as curvas de juros. No exterior, a atividade econômica permaneceu resiliente, enquanto o mercado de trabalho começou a apresentar sinais graduais de moderação. Nos Estados Unidos, a inflação subjacente ainda se mantém acima da meta e o ambiente segue sujeito a incertezas relacionadas ao cenário geopolítico, levando o Federal Reserve a adotar uma postura cautelosa na condução da política monetária.

No Brasil, os indicadores recentes reforçaram a percepção de menor pressão inflacionária no curto prazo. O IPCA de julho registrou alta de apenas 0,07%, acumulando 3,44% no ano e 4,44% em 12 meses. Embora as expectativas de inflação ainda permaneçam acima da meta e o cenário fiscal continue demandando atenção, a combinação de inflação mais benigna, moderação gradual da atividade e sinais de desaceleração do mercado de trabalho fortaleceu a perspectiva de continuidade do processo de flexibilização monetária. O mercado de crédito, por sua vez, permanece resiliente, apesar do elevado nível das taxas de juros e do comprometimento de renda das famílias. Nesse ambiente, o mercado passou a precificar novos cortes da Selic ao longo dos próximos meses, condicionados à evolução dos dados econômicos e à manutenção da trajetória de desinflação. Esse ambiente mais construtivo também se refletiu nos mercados domésticos. O Ibovespa avançou 3,47% em julho, interrompendo uma sequência de quatro meses consecutivos de queda, enquanto o IFIX apresentou retração de 0,32% no mês, mantendo, contudo, alta de 1,14% no acumulado de 2026.

Em julho de 2026, os indicadores operacionais do portfólio mantiveram trajetória positiva, refletindo a resiliência do consumo e a evolução das vendas dos empreendimentos. O SSS acumulado no ano atingiu 3,0%, acima dos 2,2% registrados no mesmo período de 2025, evidenciando crescimento consistente das vendas nas operações comparáveis. A taxa de ocupação também apresentou evolução, encerrando julho em 96,9%, ante 95,5% em julho de 2025. O avanço de 1,4 p.p. reflete, principalmente, a retomada da ocupação técnica do edifício do Prado Boulevard.

No âmbito operacional, o GZIT11 encerrou julho com NOI acumulado de R\$ 88,1 milhões, representando redução de 4,0% em relação ao mesmo período de 2025. Conforme destacado nos relatórios anteriores, essa variação continua sendo influenciada pela implementação da taxa de administração sobre o patrimônio do fundo, que acumulou R\$ 941,5 mil até julho de 2026, que não foi cobrada no exercício anterior. Adicionalmente, o NOI do Shopping Internacional foi impactado negativamente em R\$ 1,3 milhão no acumulado do ano, em função do efeito não recorrente do aluguel pago ao FII Morumbi Town após a venda do terreno localizado na Av. Rotary. No acumulado do ano, o fundo apresentou resultado caixa de R\$ 66,0 milhões, redução de 6,6% em relação ao mesmo período de 2025, refletindo além dessas razões elencadas anteriormente, o aumento das despesas financeiras associado à evolução do cronograma de amortização das dívidas.

Em agosto, o setor de varejo foi impactado pelo pedido de Recuperação Judicial do Grupo Casas Bahia S.A., após o anúncio do fechamento de 298 lojas. No portfólio do GZIT11, o único ativo com operação da companhia é o Internacional Shopping. A gestão já vem conduzindo discussões com potenciais novos ocupantes para a área, buscando minimizar o impacto sobre a receita do empreendimento e, simultaneamente, aproveitar a oportunidade para qualificar o mix de lojas e capturar eventual incremento de aluguel e vendas.

Até julho de 2026, o fundo investiu aproximadamente R\$ 44 milhões em Capex, com parcela relevante destinada às obras do Deck Park, que completou 91% do avanço físico da obra. O projeto representa uma das principais iniciativas de criação de valor do portfólio, com potencial de ampliar a capacidade de estacionamento, fortalecer a experiência dos consumidores e gerar incremento estrutural no resultado operacional do Internacional Shopping, contribuindo, consequentemente, para o crescimento da capacidade de distribuição do fundo. A gestão permanece confiante na qualidade e no potencial de valorização dos ativos e seguirá concentrada na execução disciplinada dos investimentos, na eficiência operacional e na captura dos retornos dos projetos realizados.

Gestão Gazit Asset

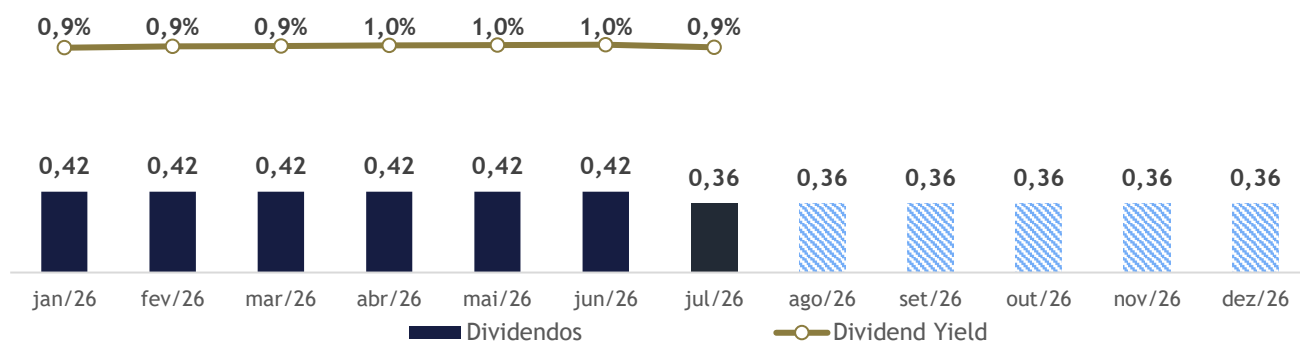


Desempenho de Julho¹

O resultado no acumulado de julho de 2026 atingiu R\$ 66,0 milhões — uma redução de 6,6% em relação ao acumulado de julho do ano anterior. Alinhado à estratégia de linearização de rendimentos, o fundo distribuiu em agosto o valor de R\$ 0,36 por cota relativo ao desempenho de julho, o que representa um DY de 0,9% no mês (10,7% anualizado).

	Julho-25	Julho-26	Acumulado 2025	Acumulado 2026
Receitas	13.957.498	15.495.706	115.219.748	116.316.569
Receita Imobiliária ²	10.213.353	12.758.567	96.651.171	93.155.161
Receita de Dividendos ¹	2.199.978	1.190.987	14.033.347	15.067.892
Receita Financeira	1.544.167	1.546.152	4.535.230	8.093.516
Despesas	(6.415.649)	(8.176.483)	(44.506.738)	(50.286.798)
Despesa Operacional dos Imóveis ²	(1.769.190)	(2.227.039)	(12.017.216)	(14.597.409)
Despesa Financeira	(3.759.552)	(5.124.184)	(26.090.863)	(29.460.799)
Despesa Administrativa do Fundo ³	(886.907)	(825.260)	(6.398.658)	(6.228.590)
Resultado do Período	7.541.849	7.319.223	70.713.010	66.029.771
Resultado/cota	0,70	0,31	6,61	2,83
Rendimento Distribuído ⁵	8.347.718	8.387.221	58.434.028	65.874.220
Distribuição/cota	0,78	0,36	5,46	2,88
Reserva de Rendimentos	(805.869)	(1.067.997)	12.278.982	155.551
Reserva/cota	(0,08)	(0,05)	1,15	0,01

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



Portfólio do Fundo

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

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

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

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

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

⁵ Até jan/26, a distribuição de rendimentos era realizada exclusivamente para as 10.702.203 cotas Classe A. A partir de Mar/26, com a unificação das classes, os rendimentos passaram a ser distribuídos considerando o total de 23.297.836 cotas.



Empreendimentos	Localização	ABL Total ¹ (m ²)	Participação do Fundo	ABL Própria ¹ (m ²)	Vendas totais ¹ (milhões)	Taxa de ocupação ¹
Internacional Shopping	Guarulhos - SP	75.640 m ²	80,1%	60.588 m ²	107.959	98,6%
Mais Shopping	São Paulo - SP	23.090 m ²	100,0%	23.090 m ²	26.396	97,1%
Morumbi Town	São Paulo - SP	30.436 m ²	100,0%	30.436 m ²	39.120	95,2%
Shopping Light	São Paulo - SP	18.499 m ²	100,0%	18.499 m ²	37.506	95,7%
Prado Boulevard	Campinas - SP	10.103 m ²	98,0%	9.902 m ²	9.477	92,9%
Total		157.769 m²		142.515 m²	220.458	96,9%

¹ Dados de Julho de 2026.

Indicadores operacionais

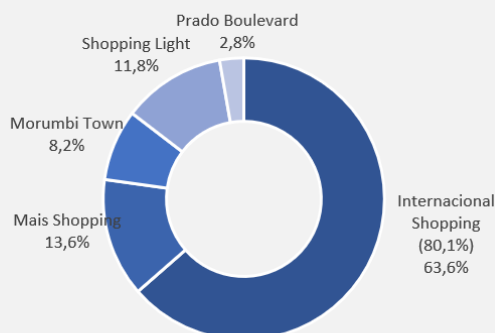
Em julho de 2026, os indicadores operacionais do portfólio mantiveram trajetória positiva, refletindo a resiliência do consumo e a evolução das vendas dos empreendimentos. O SSS acumulado no ano atingiu 3,0%, acima dos 2,2% registrados no mesmo período de 2025, evidenciando crescimento consistente das vendas nas operações comparáveis.

A taxa de ocupação também apresentou evolução, encerrando julho em 96,9%, ante 95,5% em julho de 2025. O avanço de 1,4 p.p. reflete, principalmente, a retomada da ocupação técnica do edifício do Prado Boulevard. O nível elevado de ocupação reforça a qualidade dos ativos e a capacidade comercial do portfólio na manutenção e recomposição de sua base de lojistas.

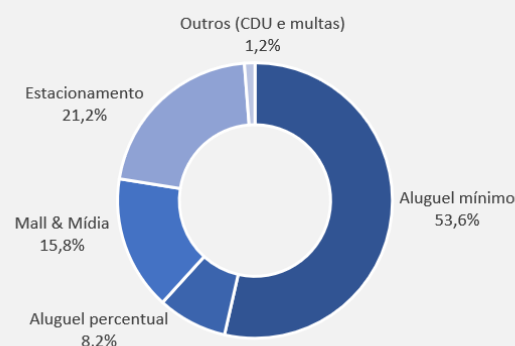
As vendas por m² acompanharam essa evolução, apresentando crescimento de 3,7% no acumulado do ano, em linha com o desempenho das vendas e reforçando a melhora da produtividade comercial dos empreendimentos.

Entre os ativos, o Shopping Light permanece como principal destaque operacional do portfólio. No acumulado até julho, o empreendimento registrou crescimento de 34% no fluxo de veículos e de 6% no fluxo de pedestres. O desempenho reflete, em parte, a estratégia comercial voltada à atração de público, com destaque para as iniciativas promocionais do outlet, especialmente a Semana do Outlet, que contribuíram para ampliar o fluxo e potencializar a conversão em vendas.

Composição do NOI % - Acumulado



Composição da Receita % - Acumulado





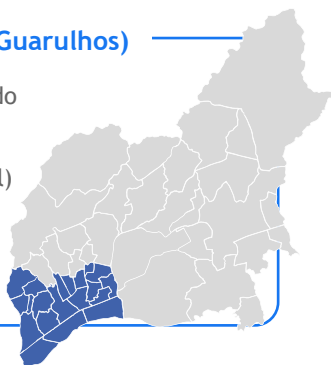
Gazit Malls	jul/25	jul/26	Acumulado 2025	Acumulado 2026
ABL Própria (m²)	142.136	142.515	142.136	142.515
Taxa de Ocupação (%)	95,5%	96,9%	96,2%	95,8%
Vendas Totais (R\$ milhões)	211,0	220,5	1.423,3	1.473,3
Vendas Totais/m² (R\$/m²)	1.405	1.444	10.407	10.788
NOI (R\$ milhões)	13,2	13,7	91,8	88,1
NOI (R\$/m²)	92,9	96,4	646,1	618,3
Margem NOI (%)	84%	84%	84%	80%
Desconto/Faturamento (%)	1,7%	2,6%	2,2%	2,2%
Inadimplência líquida (%)	-1,2%	2,5%	0,8%	1,4%
SSS (%)	-3,9%	4,7%	2,2%	3,0%
SSR (%)	-0,7%	4,8%	5,1%	4,1%

Localização Gazit Malls (GZIT11)

Estado de São Paulo

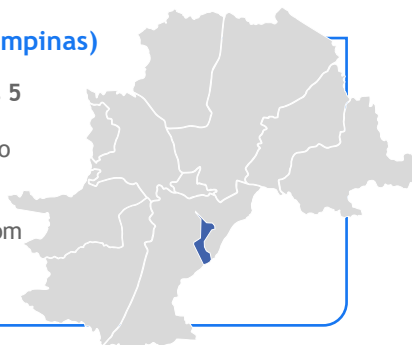
Internacional Shopping (Guarulhos)

- > 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)

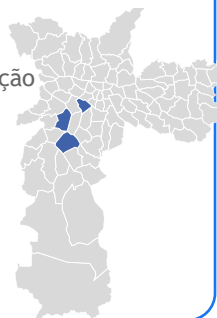
- > Centro histórico da Capital paulista
- > O coração da cidade: Próximo as principais linhas de metrô e de terminal de ônibus
- > O Shopping fica em uma das esquinas mais movimentadas da cidade

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)

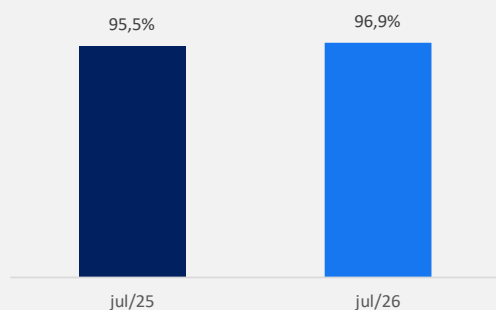
- > Região de Santo Amaro com população de +2,2 milhões
- > +200 escolas, 4 universidades, 8 faculdades



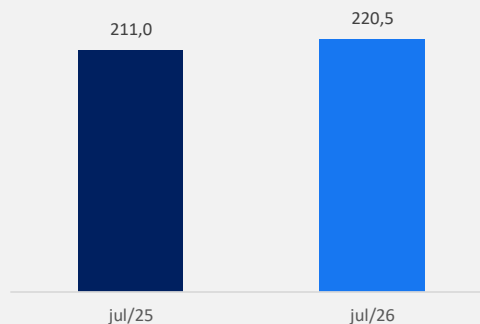


Indicadores Julho 2026 (vs Julho 2025)

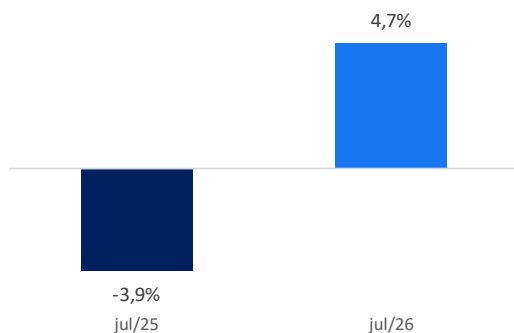
Taxa de ocupação %



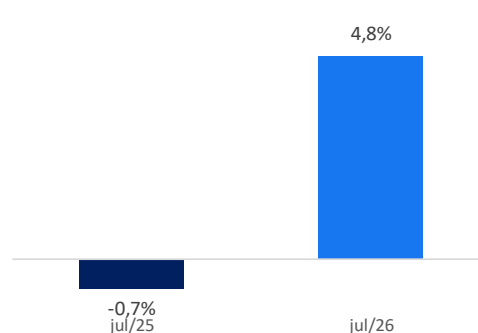
Vendas totais (R\$ milhões)



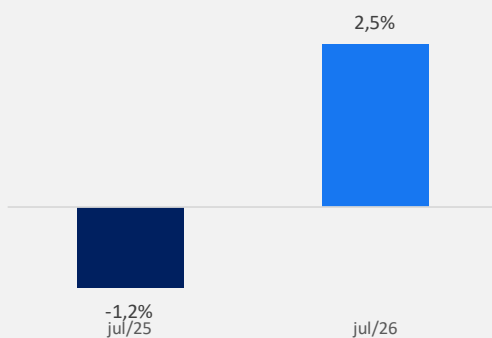
SSS %



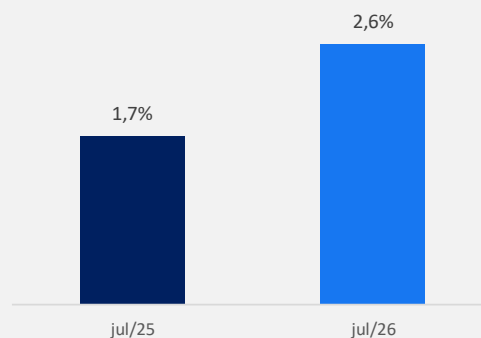
SSR %



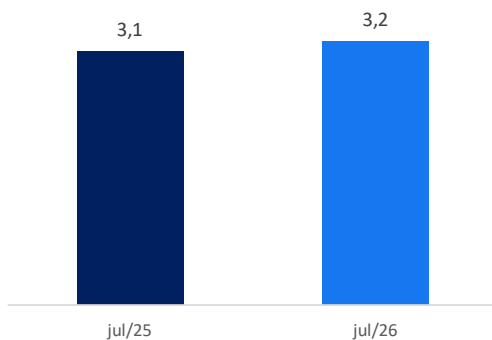
Inadimplência Líquida %



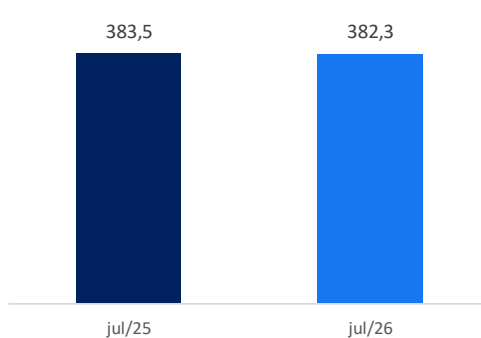
Desconto/Faturamento %



Fluxo de pessoas (R\$ milhões)



Fluxo de Veículos (R\$ mil)





Liquidez

O Fundo encerrou o mês com 7.950 cotistas. O valor de mercado atingiu R\$ 944.494.271 ao final de julho de 2026. Nesse período, o volume médio diário de negociações foi de R\$ 342K/dia para 17% de free float.

Informações da B3 (R\$ mil)	Jul/26	2026 Acumulado	Últimos 12 meses ¹
Volume Total	7.865	91.009	155.152
Volume Diário Médio	342,0	627,7	620,6
Qtde de cotas negociadas	184,9	2.030	3.453
% de Cotas Negociadas (Giro) ² - média	4,8%	7,5%	7,4%
Quantidade de cotas			23.297.836
Valor de mercado			944.494.271

(1): Do dia 01/08/2025 até o dia 31/07/2026.

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

Endividamento (CRI)

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

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

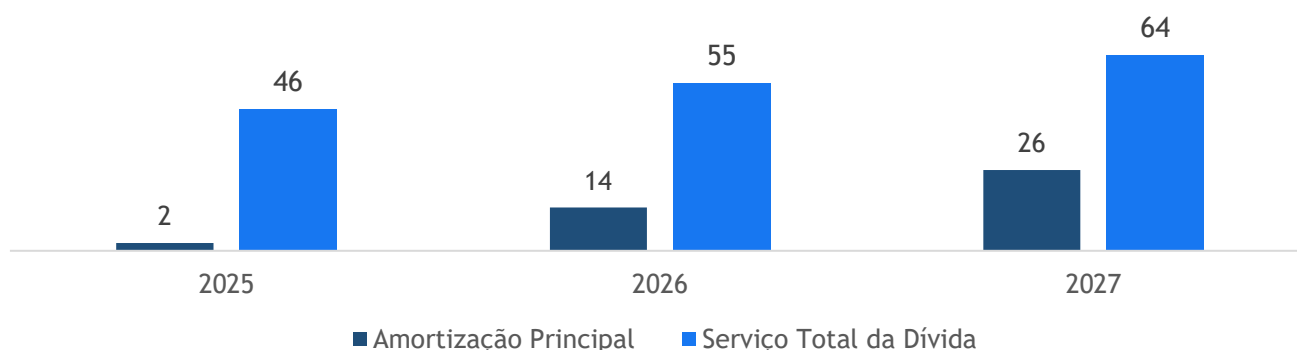
Em julho de 2026, o saldo da dívida bruta foi de R\$ 833,2 milhões. O Fundo Gazit Malls, juntamente com o Fundo Mais Shopping, possui um saldo de caixa de R\$ 73,4 milhões, o que resulta em dívida líquida de R\$ 759,8 milhões.

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

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

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de Início	Prazo (anos)
CRI Gazit Malls	21E0407810	833,2	IPCA	5,8926%	14/05/21	12

Amortização de Principal vs Serviço Total da Dívida – Anual (R\$ mm)



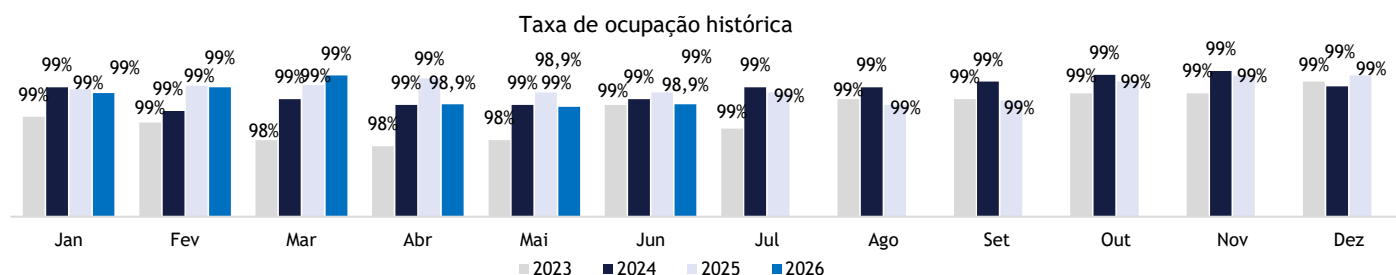
Os Ativos do Portfólio

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

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



Ano de Entrega	1998	
ABL Própria	60 mil m ² (part. 80,1%)	
Nº de Lojas	+ 360	
Nº de Vagas	2.095	
Lojas Âncora	CINEMARK RCHLO RENNER CENTAURO FAST	
Lojas Satélites	Calvin Klein AREZZO SAMSUNG LUPO São Paulo	
Serviços	dr.consulta extra OMO espaço laser Banco24Horas	



Internacional Shopping	Jul/25	Jul/26	2025 Acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	75.255	75.640	75.255	75.640
Taxa de Ocupação (%) - Média	99,3%	98,6%	99,2%	99,0%
Vendas Totais (R\$ milhões)	107,8	108,0	717,1	729,4
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.443	1.447	11.987	12.161
NOI (R\$ milhões)	8,5	9,0	57,9	56,0
Margem NOI (%)	89%	93%	90%	88%
SSS (%)	-7,3%	0,4%	-0,6%	1,4%
SSR (%)	-2,0%	3,7%	3,7%	3,8%

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

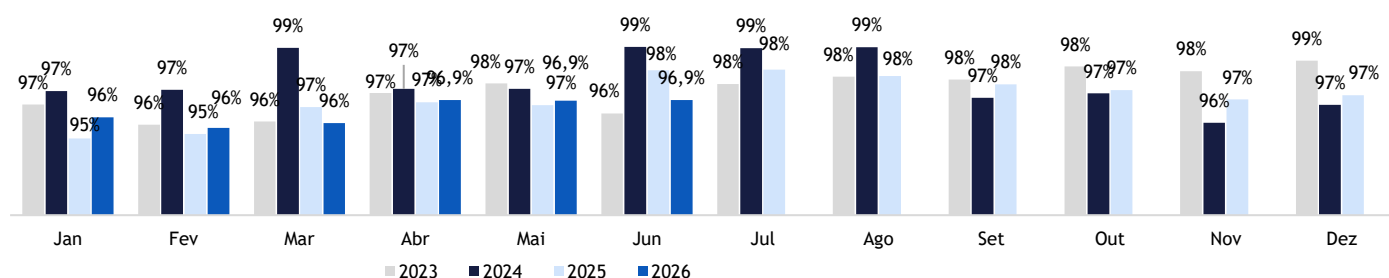
O Mais Shopping foi adquirido pela Gazit em 2015. Desde então, o imóvel passou por diversas reformas e expansões, que elevaram sua área em mais de 60% desde sua inauguração. O Mais Shopping localiza-se no maior polo comercial da cidade de São Paulo, com um fluxo de 1,2 milhões de pessoas por mês na região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



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



Taxa de ocupação histórica



Mais Shopping	jul/25	jul/26	2025 Acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	22.918	23.090	22.918	23.090
Taxa de Ocupação (%) - Média	98,2%	97,1%	96,7%	96,5%
Vendas Totais (R\$ milhões)	24,8	26,4	169,9	177,0
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.102	1.177	7.664	7.941
NOI (R\$ milhões)	1,7	1,7	13,1	12,0
Margem NOI (%)	80%	76%	81%	75%
SSS (%)	-1,8%	6,5%	6,4%	2,4%
SSR (%)	4,1%	2,6%	12,3%	-2,1%

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

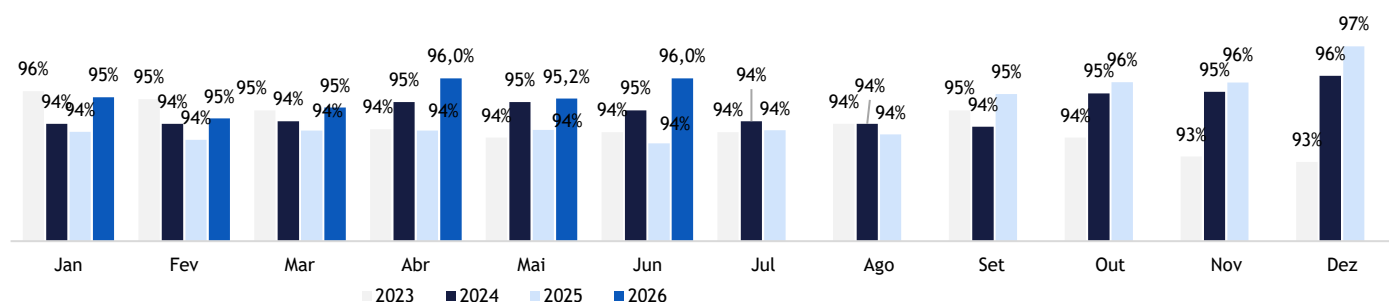
Situado na Avenida Giovanni Gronchi, o Morumbi Town foi inaugurado em 2016, sendo o segundo ativo mais relevante em termos de ABL do Fundo (21,4% do total) e com geração de NOI de 9% do total. O empreendimento foi adquirido pelo Fundo em Julho de 2021. Em termos de infraestrutura, o Morumbi Town se destaca 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 m ²
Nº de Lojas	+110
Nº de Vagas	+1.500
Lojas Âncora	
Lojas Satélites	
Serviços	



Taxa de ocupação histórica



Morumbi Town	jul/25	jul/26	2025 Acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	30.432	30.436	30.432	30.436
Taxa de Ocupação (%) - Média	94,1%	95,2%	93,9%	95,2%
Vendas Totais (R\$ milhões)	37,3	39,1	268,4	269,8
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.301	1.350	9.389	9.312
NOI (R\$ milhões)	1,1	1,1	8,4	7,2
Margem NOI (%)	59%	56%	63%	53%
SSS (%)	-1,0%	2,9%	1,5%	1,3%
SSR (%)	-4,4%	8,8%	4,0%	6,3%

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

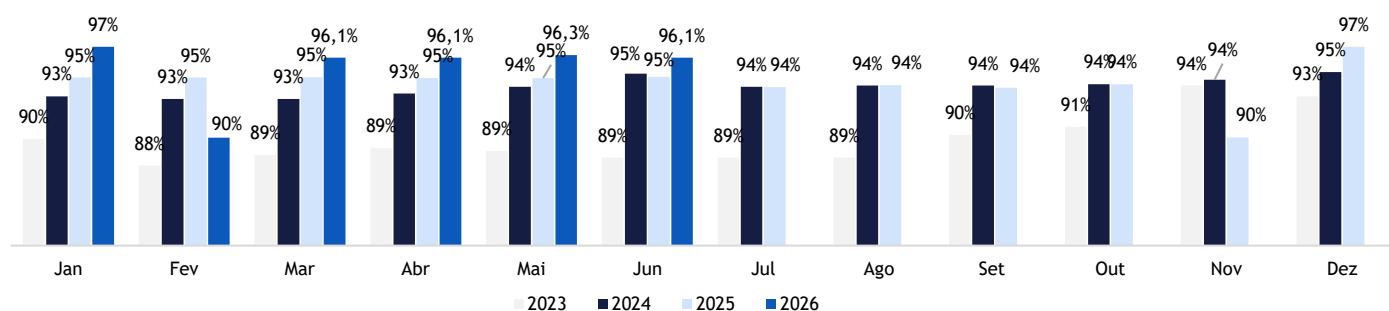
Adquirido em Julho de 2015, o Shopping está localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo com o Viaduto do Chá, no coração de São Paulo. Tombado como patrimônio histórico desde 1984, o imóvel virou Shopping nos anos 2000 e possui uma ocupação média superior a 94% e mais de 110 lojas e quiosques, incluindo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



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



Taxa de ocupação histórica



Shopping Light	jul/25	jul/26	2025 Acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	18.612	18.499	18.612	18.499
Taxa de Ocupação (%) - Média	93,9%	95,7%	94,5%	95,2%
Vendas Totais (R\$ milhões)	31,9	37,5	204,0	233,0
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.825	2.119	11.601	13.223
NOI (R\$ milhões)	1,6	1,5	9,5	10,4
Margem NOI (%)	93%	81%	84%	83%
SSS (%)	-1,8%	17,4%	7,6%	11,1%
SSR (%)	3,1%	10,7%	3,5%	11,4%

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

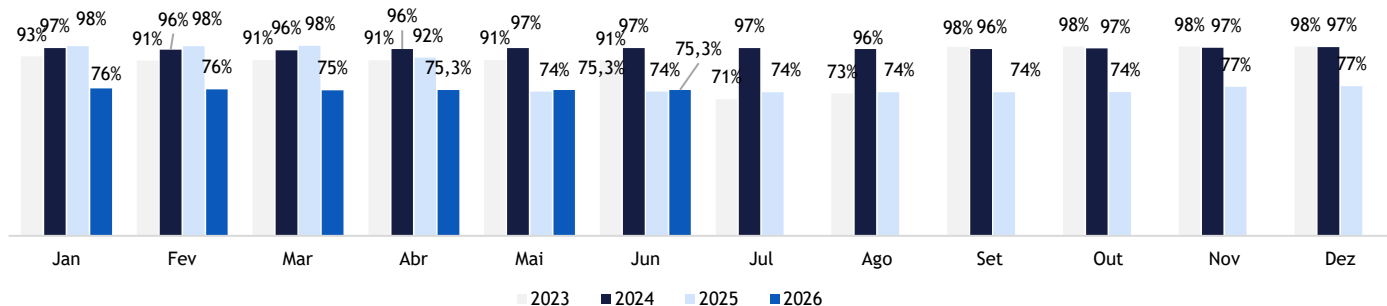
Sobre o Shopping Prado Boulevard, o ativo foi adquirido pela Gazit em 2013 e desde então vem passando por uma série de revitalizações, desde mudança de layout até a implementação da área do boulevard, onde se concentram diversas operações Gastronômicas. Atualmente, o Prado Boulevard oferece estacionamento 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 m ²
Nº de Lojas	+70
Nº de Vagas	+300
Lojas Âncora	VELOCITY
Lojas Satélites	
Alimentação	



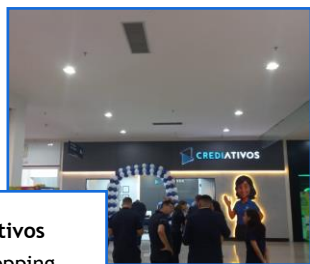
Taxa de ocupação histórica



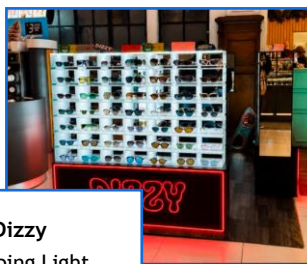
Shopping Prado	jul/25	jul/26	2025 Acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	10.103	10.103	10.103	10.103
Taxa de Ocupação (%) - Média	74,1%	92,9%	86,9%	77,9%
Vendas Totais (R\$ milhões)	9,2	9,5	63,9	64,1
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.255	1.031	7.425	8.315
NOI (R\$ milhões)	0,4	0,4	2,8	2,4
Margem NOI (%)	73%	76%	75%	68%
SSS (%)	4,6%	3,2%	3,7%	0,7%
SSR (%)	3,1%	4,5%	11,5%	2,4%



Inaugurações do mês (total 8 inaugurações)



Crediativos
Mais Shopping



Dizzy
Shopping Light



Top Internacional
Shopping Internacional

Gazit Asset nas Lives

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.