

Relatório Mensal

Junho 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:

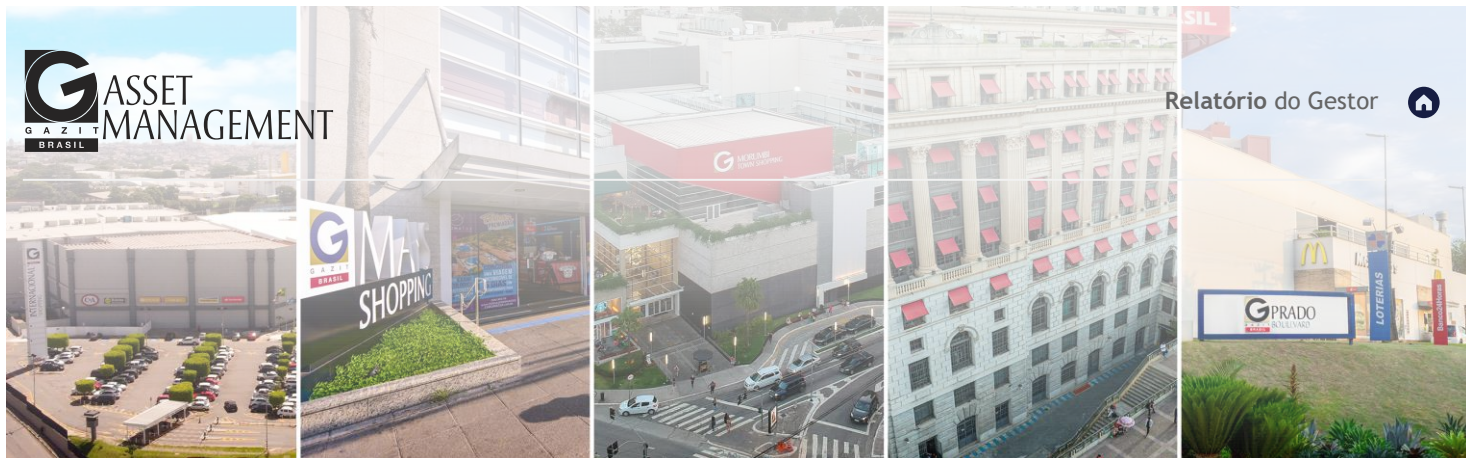
Investidores Qualificados

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)

Abril 2025

Valor de mercado ¹

R\$ 1.048.597.500,31 (R\$48,01/cota)

Valor patrimonial ¹

R\$ 1.990.568.338,68 (R\$91,14/cota)

Liquidez diária média (mês) ¹

R\$493.858,30

Distribuição de dividendos

R\$0,78/cota

Número de cotistas ¹

7.076

Número de cotas

21.841.231

¹Em 30/04/2025.

Destaques da Carteira

- **Rendimentos:** A distribuição de R\$ 0,78/cota (DY: 1,6% a.m. no valor de mercado).
- **5 ativos** de aprox. 142mil metros de ABL própria;
- O Grupo Gazit também **administra os shoppings** do Fundo;
- **Gestão ativa e controle majoritário em todos os ativos;**
- Portfólio diversificado nas **principais áreas de São Paulo.**



Data de distribuição do mês:

Divulgação: 1º dia útil

Pagamento: Último dia útil

Data ex: 5 d.u. antes do pagamento

Internacional Shopping



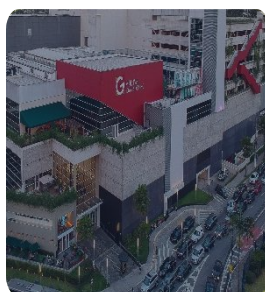
Região Metropolitana de São Paulo

Mais Shopping



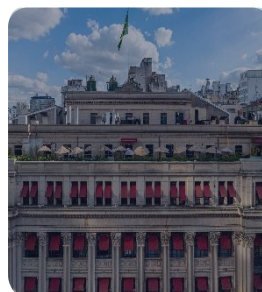
Zona Sul de São Paulo

Morumbi Town



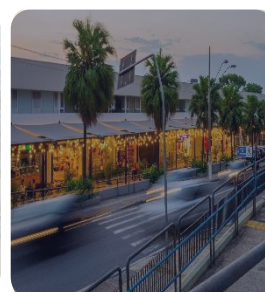
Zona Sul de São Paulo

Shopping Light



Centro de São Paulo

Prado Boulevard



Região Metropolitana de Campinas

Comentário do Gestor

Abril foi marcado por um ambiente de transição nos mercados globais, com forte volatilidade decorrente da adoção de uma política protecionista pelos Estados Unidos, após o anúncio de um novo pacote tarifária. As medidas estabeleceram uma tarifa-base de 10% para importação, com sobretaxas mais elevadas para produtos oriundos de países asiáticos como China, Vietnã e Índia. A medida provocou reações negativas expressivas nos mercados, levando o índice S&P 500 a registrar uma de suas maiores quedas históricas. Embora o governo norte-americano tenha recuado parcialmente – congelando temporariamente as tarifas para a maioria dos países por 90 dias – o risco tarifário permanece elevado. Esse cenário de incerteza continua a impactar a confiança empresarial e a alocação de capital em escala global.

Apesar do ambiente externo turbulento, o cenário doméstico demonstrou resiliência, a inflação em abril foi de 0,47%. As projeções do IPCA para o ano reduziram, embora os preços de serviços e alimentos ainda pressionem o índice. A taxa Selic foi elevada para 14,75%, patamar que o mercado espera se manter até o fim do ano. Esse nível contribui para o controle inflacionário, mas, por outro lado, restringe o crédito e limita a atividade econômica interna.

Diante desse contexto, o Ibovespa registrou valorização de 3,69% no mês de abril, impulsionado principalmente pelos setores de varejo, construção civil e bancos. O IFIX, índice dos fundos imobiliários mais negociados na B3, avançou 3,01% em abril, consolidando seu terceiro mês consecutivo de alta e se aproximando da máxima histórica alcançada em abril de 2024.

No âmbito operacional, o fundo registrou vendas de R\$ 208,5 milhões em abril, um crescimento de 18,1% em relação ao mesmo mês de 2024. Esse resultado foi impulsionado pelo aumento do fluxo de visitantes, favorecido pelo feriado da Páscoa, que neste ano ocorreu em abril (em 2024, foi celebrado em março). No acumulado do ano, as vendas totalizaram R\$ 768,3 milhões, alta de 7,2% frente ao mesmo período do ano anterior. O destaque do portfólio foi novamente o Shopping Light, com crescimento acumulado de vendas de 15,5% no ano. Os indicadores operacionais da Gazit Malls também apresentaram evolução positiva. A taxa de ocupação dos shoppings alcançou 96,7%, com inadimplência mantida em patamar controlado de 0,4%. O SSS (vendas mesmas lojas) atingiu 14,9%, enquanto o SSR (aluguel mesmas lojas) chegou a 9,3%, representando crescimentos de 22 p.p. e 9,7 p.p., respectivamente, na comparação anual.

No aspecto financeiro, o NOI competência foi de R\$ 12,3 milhões em abril, aumento de 3,3% em relação ao mesmo mês de 2024, com margem de 80,4%. No acumulado do ano, o NOI somou R\$ 49,5 milhões, um crescimento de 1,6% na base anual. O resultado livre para distribuição do Fundo até abril totalizou R\$ 46,1 milhões, avanço de 37,3% em relação aos R\$ 33,6 milhões registrados no mesmo período do ano anterior, e significativamente acima da geração preferencial da Cota A, fixada em R\$ 25,0 milhões (equivalente a R\$ 0,78 por quota mensal). Até abril, o fundo distribuiu R\$33,4 milhões em dividendos, apresentando um dividend yield de 6,5% nos primeiros 4 meses do ano. Conforme previsto no regulamento do Fundo, não houve distribuição para a Cota B no período, cuja apuração é feita ao final de cada semestre.

Os resultados de abril refletem a consistência da estratégia adotada pelo fundo e reforçam a robustez do crescimento operacional e financeiro ao longo do ano. O desempenho positivo das vendas, a manutenção de indicadores sólidos de ocupação e inadimplência, somados ao crescimento expressivo do resultado distribuível, demonstram que o fundo está bem-posicionado para gerar valor de forma sustentável.

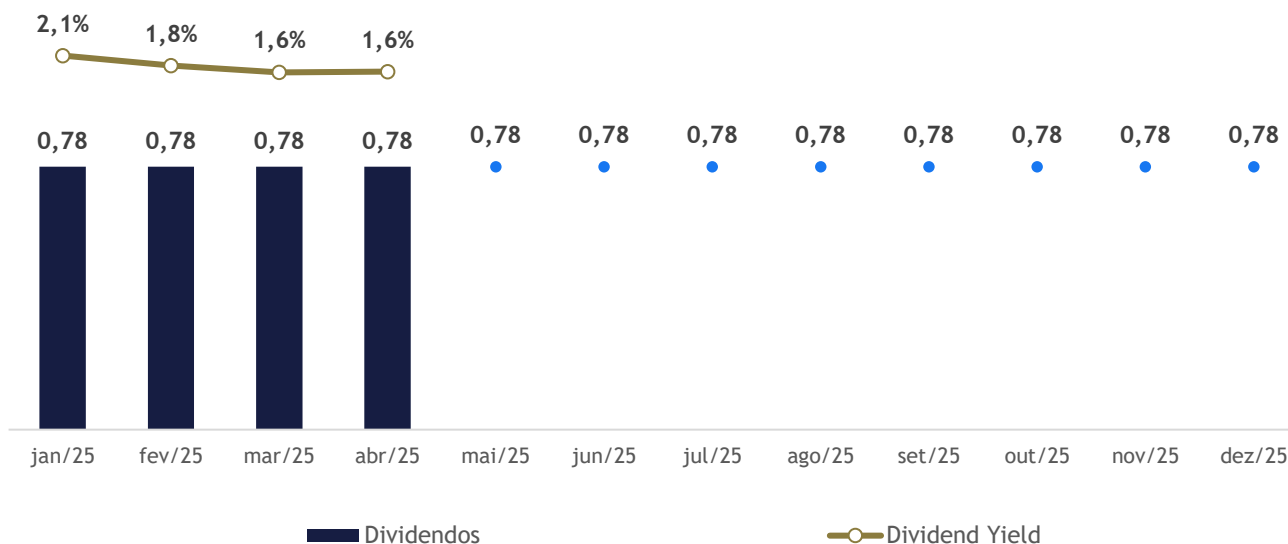
Gestão Gazit Asset

Desempenho de Abril ¹

O Fundo distribuiu R\$0,78/cota, referente a abril de 2025. O **resultado livre para a distribuição do Fundo em abril foi de 9,9 milhões**, em comparação com os R\$ 8,3 milhões no ano anterior.

	abril-24	abril-25	2024 acumulado	2025 Acumulado
Receitas	15.643.066	16.459.447	60.401.648	71.476.082
Receita Imobiliária ²	11.194.704	14.164.511	52.046.308	60.286.824
Receita de Dividendos ¹	3.866.724	1.532.097	6.025.356	9.088.363
Receita Financeira	581.637	762.840	2.329.984	2.100.895
Despesas	(7.292.718)	(6.540.740)	(26.790.736)	(25.343.988)
Despesa Operacional dos Imóveis ²	(2.081.082)	(1.708.758)	(7.376.718)	(6.997.103)
Despesa Financeira	(3.603.632)	(3.857.444)	(14.500.763)	(14.705.069)
Despesa Administrativa do Fundo ³	(1.608.004)	(974.538)	(4.913.255)	(3.641.816)
Resultado do Período	8.350.347	9.918.707	33.610.913	46.132.094
Reserva de Rendimentos	-	-	-	-
Resultado do Período + Reserva	8.350.347	9.918.707	33.610.913	46.132.094
Valor Distribuído	8.347.718	8.347.718	33.390.873	33.390.873
Número de Cotas A	10.702.203	10.702.203	10.702.203	10.702.203
Distribuição/Cota A	0,78	0,78	3,12	3,12

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.

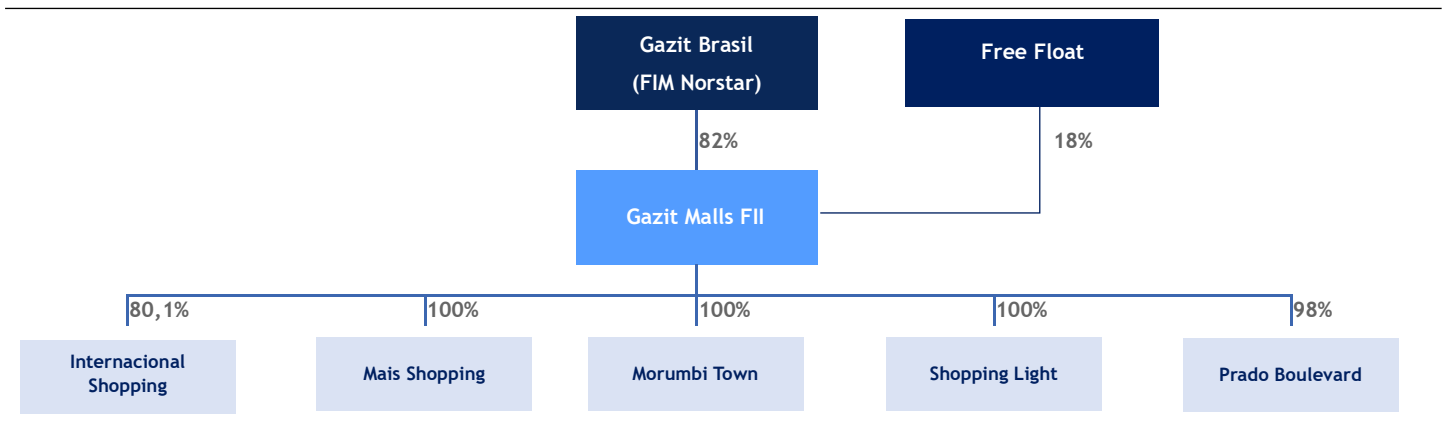
² A receita e despesa operacional equivalem aos 4 ativos do Fundo, pois o Mais Shopping gera retorno por meio de dividendos. A soma dessas duas linhas equivale ao resultado caixa desses 4 ativos (Internacional Shopping, Morumbi Town, Shopping Light e Prado Boulevard). As receitas operacionais incluem 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 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

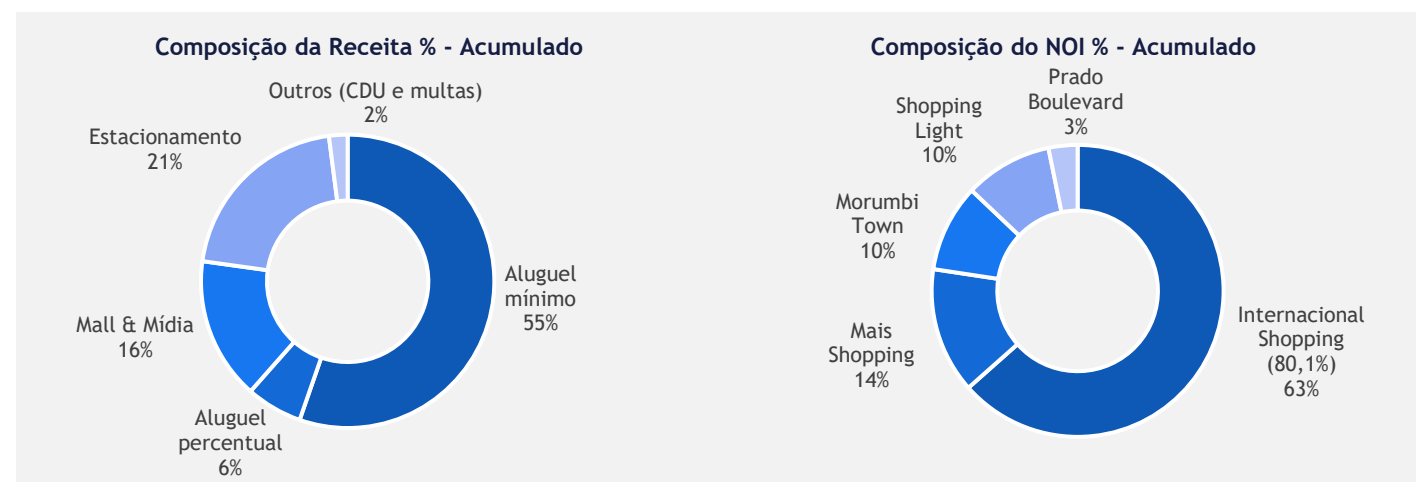
O portfólio atual do Gazit Malls (GZIT11) engloba cinco shoppings localizados em áreas urbanas densamente povoadas do estado de São Paulo, totalizando aproximadamente 142 mil metros quadrados de área bruta locável (ABL). O Fundo detém participação majoritária em todos os seus imóveis, o que permite uma 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 (m ²)	Participação do Fundo	ABL Própria ¹ (m ²)	Vendas totais ¹ (milhões)	Taxa de ocupação ¹
Internacional Shopping	Guarulhos - SP	75.264	80,1%	60.287	103,6	99,4%
Mais Shopping	São Paulo - SP	22.912	100,0%	22.912	25,5	96,8%
Morumbi Town	São Paulo - SP	30.432	100,0%	30.432	40,1	94,1%
Shopping Light	São Paulo - SP	18.609	100,0%	18.492	29,7	94,6%
Prado Boulevard	Campinas - SP	10.103	98,0%	9.895	9,5	91,9%
Total		157.304		142.098	208,4	96,7%

¹ Dados de abril 2025.

Indicadores operacionais

Em abril, o **NOI Competência** alcançou **R\$ 12,3 milhões**, incremento de 3,3% em comparação com abril de 2024, com uma **margem de 80,4%**. No **acumulado do ano**, o **NOI chegou a R\$ 49,5 milhões**, superando os R\$ 48,7 milhões registrados no mesmo período de 2024.





As vendas do GZIT11 totalizaram R\$ 208,5 milhões em abril de 2025, o que representa um aumento de 18% em relação ao mesmo mês de 2024. Esse desempenho positivo é atribuído, principalmente, ao maior fluxo de visitantes em comparação ao ano anterior, impulsionados pela celebração da Páscoa – uma data que tradicionalmente movimenta o comércio - dado que em 2025, o feriado ocorreu em abril, e, em 2024, foi celebrado em março. No acumulado do ano, as vendas atingiram R\$ 768,3 milhões, registrando crescimento de 7,2% em relação ao mesmo período do ano anterior.

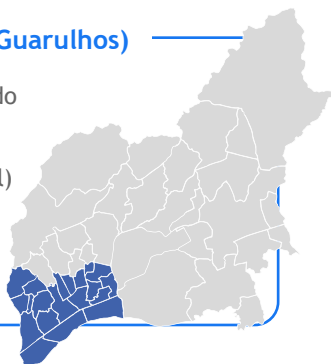
Indicadores	abr/24	abr/25	2024 Acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m²)	158.106	157.320	158.333	157.311
ABL Própria (m²)	142.922	142.135	143.080	142.110
Taxa de Ocupação (%) - Média	97,0%	96,7%	96,9%	96,8%
Vendas Totais (R\$ milhões)	176,5	208,5	716,4	768,3
Vendas Totais/m² (R\$/m²)	1.153	1.373	4.676	5.052
NOI (R\$ milhões)	11,9	12,3	48,7	49,5
NOI (R\$/m²)	83,1	86,3	340,4	348,3
Margem NOI (%)	83%	80%	84%	83%
Desconto/Faturamento (%)	1,1%	1,9%	1,1%	2,4%
Inadimplência líquida (%)	0,5%	0,4%	2,2%	1,8%
SSS (%)	-7,3%	14,9%	3,7%	3,9%
SSR (%)	-0,4%	9,3%	0,9%	5,7%

Localização Gazit Malls (GZIT11)

Estado de São Paulo

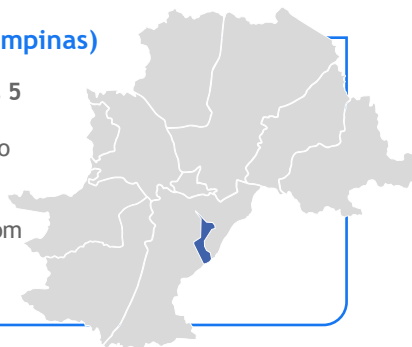
Internacional Shopping (Guarulhos)

- > 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)

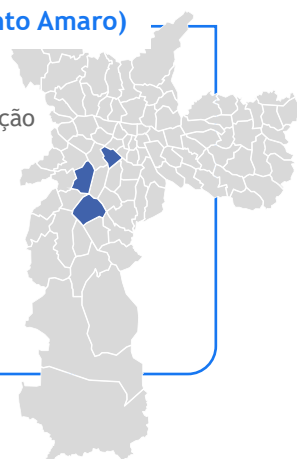
- > Centro histórico da Capital paulista
- > O coração da cidade: Próximo as principais linhas de metrô e de terminal de ônibus
- > O Shopping fica em uma das esquinas mais movimentadas da cidade

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)

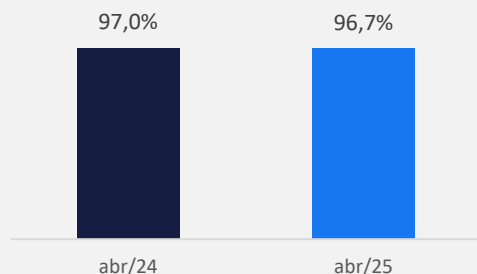
- > Região de Santo Amaro com população de +2,2 milhões
- > +200 escolas, 4 universidades, 8 faculdades



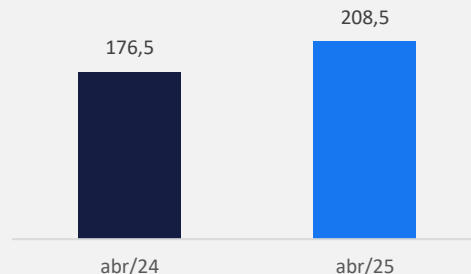


Indicadores Abril 2025 (vs Abril 2024)

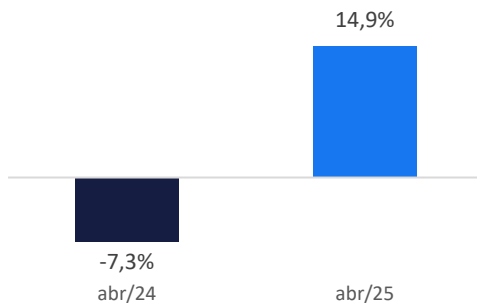
Taxa de ocupação %



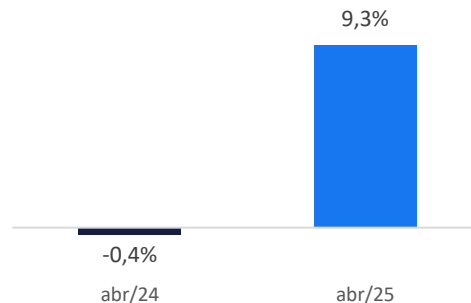
Vendas totais (R\$ milhões)



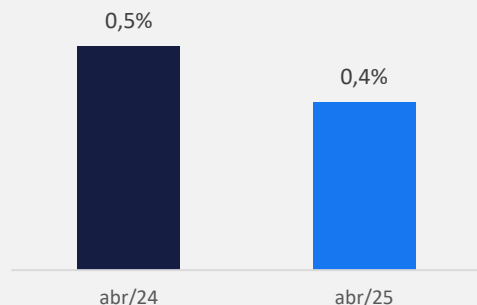
SSS %



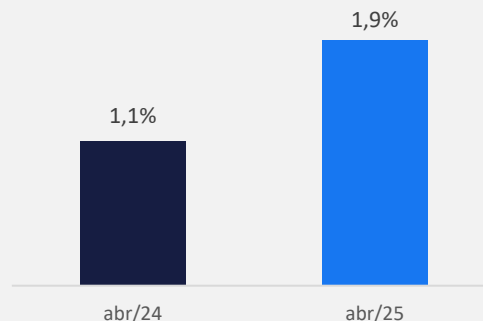
SSR %



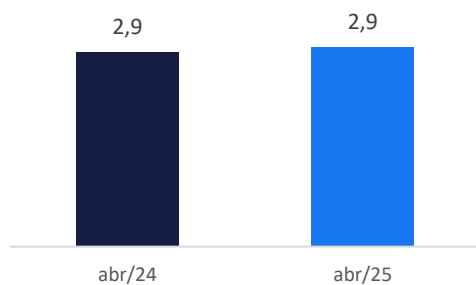
Inadimplência Líquida %



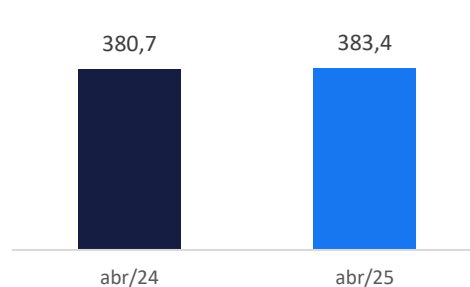
Desconto/Faturamento %



Fluxo de pessoas (R\$ milhões)



Fluxo de Veículos (R\$ mil)



Liquidez

O Fundo encerrou o mês com **7.076 cotistas**. O **valor de mercado atingiu R\$ 1.048.597**. Nesse período, o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 493,9 mil/dia** para **18% de *free float***.

Informações da B3 (R\$ mil)	Abr/25	2025 Acumulado	Últimos 12 meses ¹
Volume Total	9.877,2	52.446,5	196.808,7
Volume Diário Médio	493,9	647,5	790,4
Qtde de cotas negociadas	203,1	1.170,0	3.900,8
% de Cotas Negociadas (Giro) ² - média	5,3%	7,6%	8,4%
Quantidade de cotas	21.841.231		
Valor de mercado	1.048.597		

(1): Do dia 01/04/2024 até o dia 30/04/2025.

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

Endividamento (CRI)

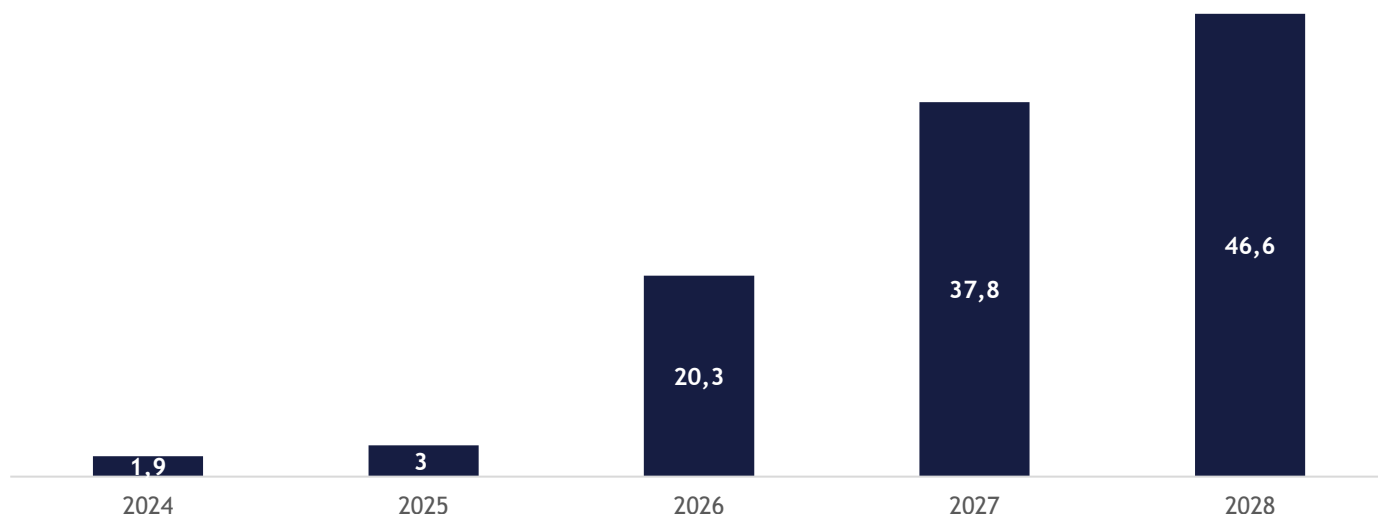
O Fundo emitiu uma dívida de R\$650 milhões em 14 de maio de 2021 a uma taxa de IPCA + 5,8926% com 16 anos de prazo sendo os 2 primeiros anos com carência (2021 e 2022).

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 abril de 2025, o saldo da dívida bruta foi de R\$799,2 milhões. O Fundo Gazit Malls, juntamente com o FundoMais Shopping, possui um saldo de caixa de R\$ 34,7 milhões.

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de Início	Prazo (anos)
CRI Gazit Malls	21E0407810	799,2	IPCA	5,8926%	14/05/21	12

Fluxo estimado de amortização CRI - 5 anos (R\$ milhões)



Os Ativos do Portfólio

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

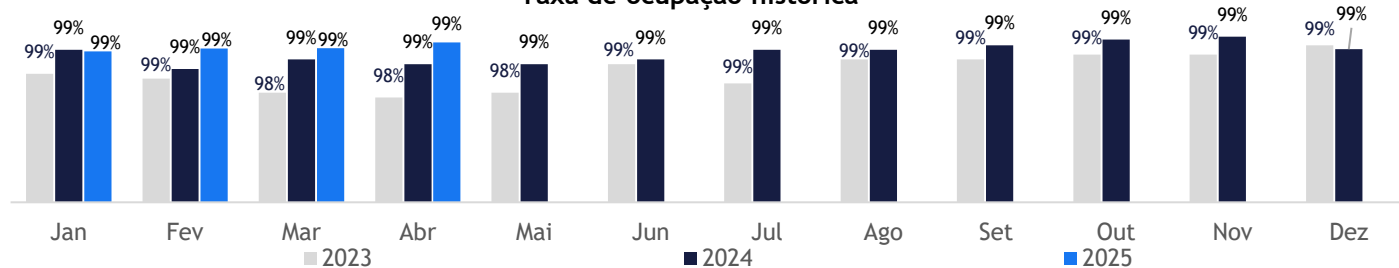
Adquirido pela Gazit em abril de 2018, o Internacional Shopping foi inaugurado em 1998 no km 225 da Rodovia Presidente Dutra em Guarulhos (SP), 2ª maior cidade de SP, região que se consolidou como um dos principais polos logísticos e residenciais do estado, graças à sua proximidade a diversas rodovias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



Indicadores	abr/24	abr/25	2024 Acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	75.256	75.264	75.606	75.341
Taxa de Ocupação (%) - Média	98,9%	99,4%	99,0%	99,3%
Vendas Totais (R\$ mil) - 100%	87.721	103.626	367.468	383.112
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.178	1.386	4.910	5.123
NOI (R\$ mil)	7.603	8.193	31.765	31.408
Margem NOI (%)	90%	90%	91%	88%
SSS (%)	-14,1%	14,7%	0,1%	0,8%
SSR (%)	-5,0%	9,1%	-1,5%	4,8%

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

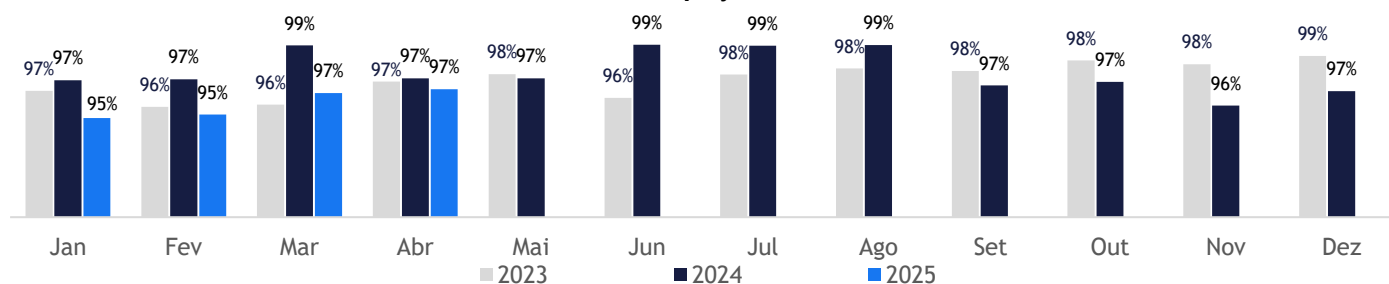
O Mais Shopping foi adquirido pela Gazit em 2015. Desde então, o imóvel passou por diversas reformas e expansões, que elevaram sua área em mais de 60% desde sua inauguração. O Mais Shopping localiza-se no maior polo comercial da cidade de São Paulo, com um fluxo de 1,2 milhões de pessoas por mês na região 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



Indicadores	abr/24	abr/25	2024 Acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	22.867	22.912	22.865	22.914
Taxa de Ocupação (%) - Média	97,4%	96,8%	97,8%	96,0%
Vendas Totais (R\$ milhões)	23.947	25.449	82.423	91.674
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	947	1.148	3.688	4.167
NOI (R\$ milhões)	1.563	1.694	6.437	6.899
Margem NOI (%)	77%	80%	78%	81%
SSS (%)	5,1%	19,2%	11,4%	8,4%
SSR (%)	9,6%	16,9%	6,3%	11,6%

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

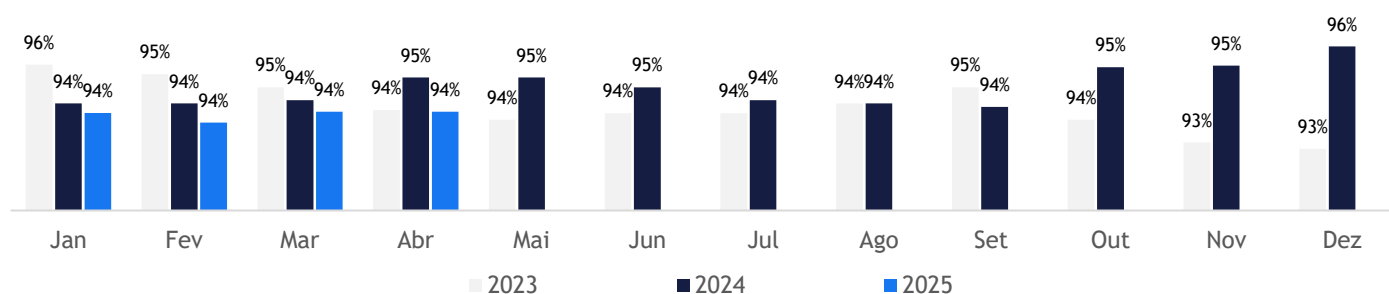
Situado na Avenida Giovanni Gronchi, o Morumbi Town foi inaugurado em 2016, sendo o segundo ativo mais relevante em termos de ABL do Fundo (21,4% do total) e com geração de NOI de 9% do total. O empreendimento foi adquirido pelo Fundo em maio de 2021. Em termos de infraestrutura, o Morumbi Town se destaca 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	Zaffari, RENNER, NBA Store
Lojas Satélites	VIVARA, Reserva Vivo, ARTWALK, oBoticário, TRACK & FIELD, PanVel
Serviços	PECORINO, Outback, SPOLETO, BURGER KING



Taxa de ocupação histórica



Indicadores	abr/24	abr/25	2024 Acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	31.396	30.432	31.229	30.432
Taxa de Ocupação (%) - Média	95,1%	94,1%	94,5%	94,0%
Vendas Totais (R\$ milhões)	34.651	40.156	142.001	151.628
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.160	1.403	4.811	5.303
NOI (R\$ milhões)	1.141	695	4.759	4.796
Margem NOI (%)	64%	41%	64%	63%
SSS (%)	-6,9%	12,5%	6,7%	2,2%
SSR (%)	-7,2%	15,4%	5,2%	6,6%

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

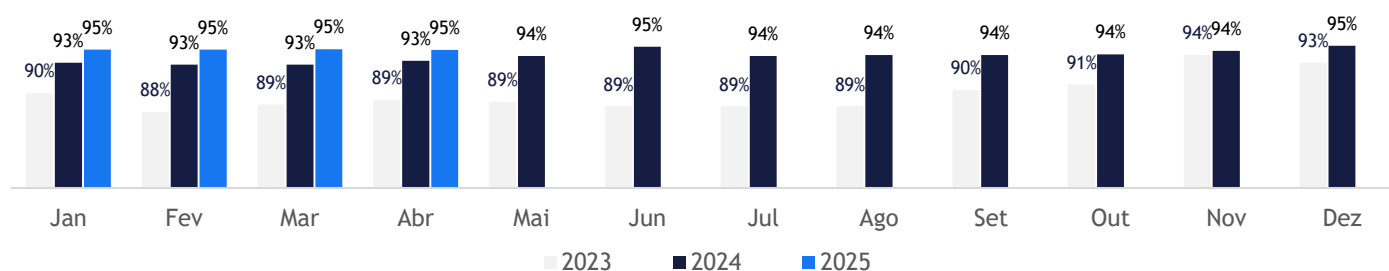
Adquirido em junho de 2015, o Shopping está localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo com o Viaduto do Chá, no coração de São Paulo. Tombado como patrimônio histórico desde 1984, o imóvel virou Shopping nos anos 2000 e possui uma ocupação média superior a 94% e mais de 110 lojas e quiosques, incluindo 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	priceless™ RENNER smart fit
Lojas Satélites	TOMMY HILFIGER PANDORA PUMA NIKE
Serviços	MCDONALD'S SPOLETO POPEYES Mania de Queijos KFC BULL DOG



Taxa de ocupação histórica



Shopping Light	abr/24	abr/25	2024 Acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	18.485	18.609	18.530	18.521
Taxa de Ocupação (%) - Média	93,4%	94,6%	93,1%	94,6%
Vendas Totais (R\$ milhões)	24.805	29.677	90.535	106.173
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.436	1.686	5.245	6.060
NOI (R\$ milhões)	1.355	1.164	4.526	4.809
Margem NOI (%)	84%	69%	79%	80%
SSS (%)	7,1%	15,2%	6,1%	10,7%
SSR (%)	28,0%	-11,1%	4,3%	0,01%

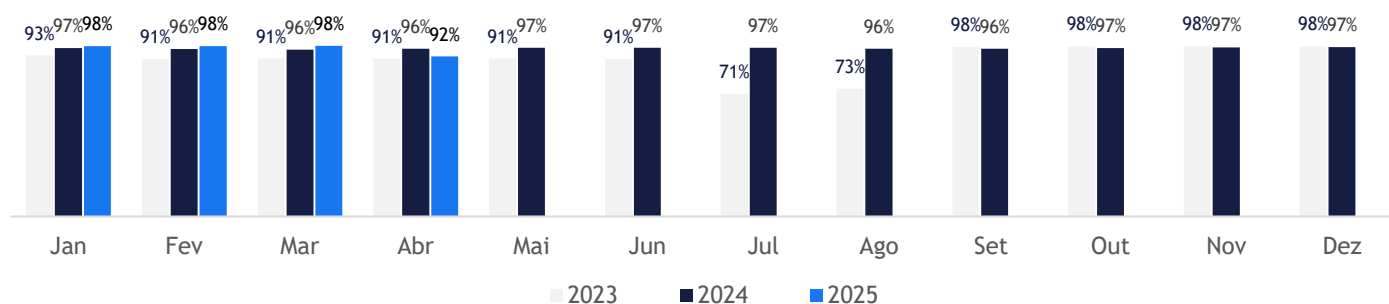
Shopping Prado Boulevard de Campinas (98% de Participação do Fundo)

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		
Lojas Satélites		
Alimentação		

Taxa de ocupação histórica



Shopping Prado	abr/24	abr/25	2024 Acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	10.103	10.103	10.103	10.103
Taxa de Ocupação (%) - Média	96,4%	91,9%	96,3%	96,4%
Vendas Totais (R\$ milhões)	24.805	9.555	33.969	35.739
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	860	1.051	3.566	3.746
NOI (R\$ milhões)	215	524	1.213	1.589
Margem NOI (%)	48%	83%	64%	74%
SSS (%)	-8,1%	15,0%	4,0%	2,7%
SSR (%)	-6,1%	30,2%	5,7%	14,6%



Inaugurações do mês (total 7 inaugurações)



Dassi Boutique
(271,81 m²)
Mais Shopping



Voebue
(44,52 m²)
Morumbi Town



Chiquinho Sorvetes
(17,40m²)
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](#))



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.