

Relatório Mensal

Agosto 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:

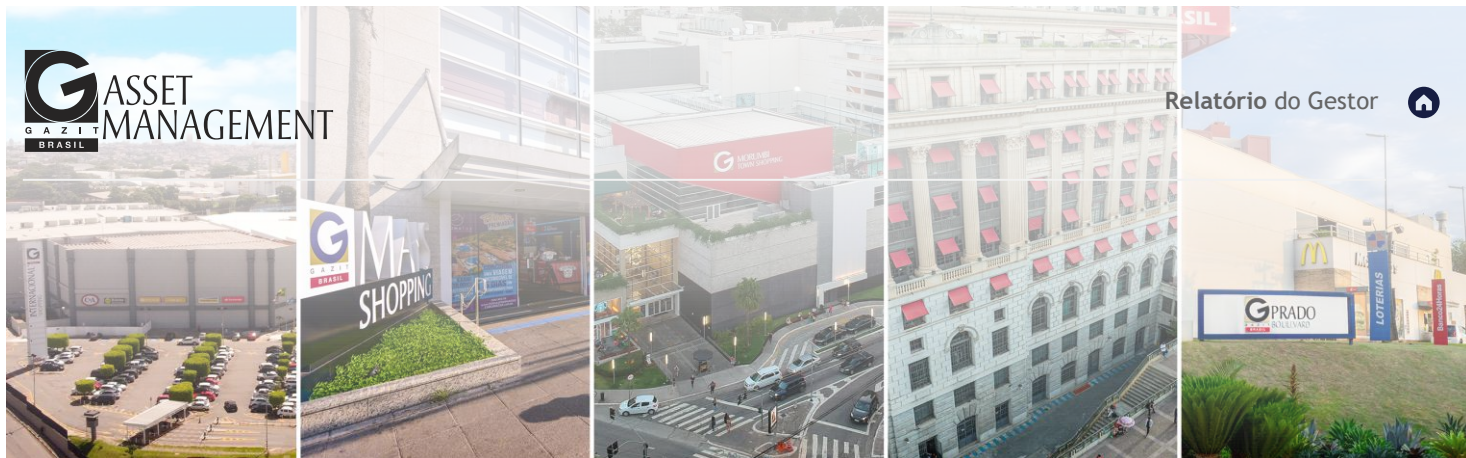
Investidores Qualificados

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)

Junho 2025

Valor de mercado ¹

R\$ 1.004.696.626,00(R\$46,00/cota)

Distribuição de dividendos

R\$0,78/cota

Valor patrimonial ¹

R\$ 1.989.907.157,48 (R\$91,11/cota)

Número de cotistas ¹

7.146

Liquidez diária média (mês) ¹

R\$ 480.585,65

Número de cotas

21.841.231

¹Em 30/06/2025.

Destaques da Carteira

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



Data de distribuição do mês:

Divulgação: 1º dia útil

Pagamento: Último dia útil

Data ex: 5 d.u. antes do pagamento

Internacional Shopping



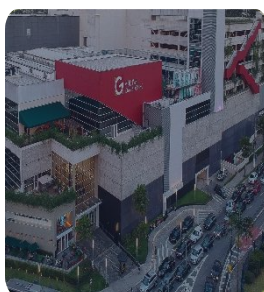
Região Metropolitana de São Paulo

Mais Shopping



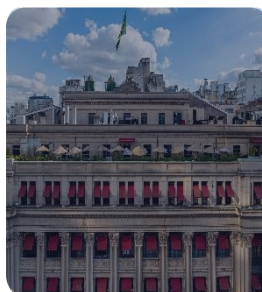
Zona Sul de São Paulo

Morumbi Town



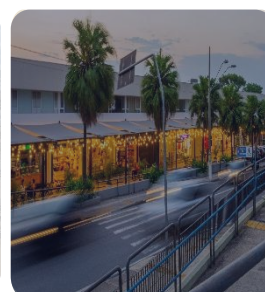
Zona Sul de São Paulo

Shopping Light



Centro de São Paulo

Prado Boulevard



Região Metropolitana de Campinas

Comentário do Gestor

O mês de junho consolidou mais um período favorável para o mercado de fundos imobiliários, com o IFIX renovando sua máxima histórica ao encerrar o mês com valorização de 0,63%. No mesmo intervalo, o Ibovespa – principal índice da bolsa brasileira – apresentou alta de 1,33%. No campo macroeconômico, o Comitê de Política Monetária (Copom) promoveu um novo ajuste na taxa Selic, elevando-a em 25 bps, para 15,00% ao ano. A leitura predominante no mercado é de que esse tenha sido o movimento final do atual ciclo de aperto monetário. Ainda assim, a percepção de risco fiscal permanece elevada, sobretudo após a decisão do Supremo Tribunal Federal (STF) que validou o aumento do IOF. No cenário internacional, as tensões comerciais entre Brasil e Estados Unidos se intensificaram, com a imposição de tarifas adicionais de até 50% sobre exportações brasileiras.

Dados setoriais da Abrasce indicaram uma queda de 5,2% no fluxo de pessoas em shoppings em junho de 2025, na comparação com o mesmo mês do ano anterior – movimento que se contrapõe ao crescimento de 2,0% registrado em maio. Entre os principais fatores que explicam esse recuo, destaca-se a ausência de grandes estreias cinematográficas no mês, especialmente em relação a junho de 2024, quando o lançamento de *Divertidamente 2* impulsionou o maior crescimento de visitantes no ano (5,8%). Outro ponto relevante foi o impacto do feriado de Corpus Christi, que em 2024 ocorreu em maio e, neste ano, em junho, alterando os padrões de consumo e deslocamento. Ainda assim, o setor manteve desempenho satisfatório, sustentado por fundamentos econômicos que seguem relativamente sólidos, como a taxa de desemprego estabilizada entre 6% e 7%, patamar historicamente baixo que favorece o consumo e a atividade no varejo físico.

O desempenho operacional da GZIT11 segue evidenciando a eficácia da estratégia adotada pela gestão e a solidez do portfólio. Em junho, o NOI competência atingiu R\$ 14,5 milhões, representando um crescimento de 10% em relação ao mesmo mês de 2024 (R\$ 13,2 milhões), impulsionado pela maturação do portfólio e maior eficiência operacional. No acumulado do semestre, o NOI somou R\$ 76,6 milhões, alta de 8% em relação ao primeiro semestre do ano anterior, com destaque para os ativos Shopping Light e Prado Boulevard. O NOI por metro quadrado também apresentou evolução relevante, com avanço de 11% na comparação trimestral e de 6% no comparativo anual, atingindo R\$ 102,3 e R\$ 553,3, respectivamente.

O lucro caixa apurado para distribuição em junho foi de R\$ 11,4 milhões¹, representando um expressivo crescimento de 80% em relação aos R\$ 6,3 milhões distribuídos no mesmo mês de 2024. No acumulado do semestre, o lucro caixa totalizou R\$ 63,2 milhões, avanço significativo de 40% frente ao mesmo período do ano anterior. A Classe A foi integralmente remunerada conforme a política de distribuição do fundo, recebendo R\$ 8,3 milhões no mês (R\$ 0,78 por cota) e R\$ 50,1 milhões no semestre (R\$ 4,68 por cota). A expressiva geração de caixa ao longo do semestre permitiu que o excedente do lucro semestral, correspondente a 95% do resultado apurado, fosse direcionado à Classe B – que é detida exclusivamente pela Gazit. Essa classe recebeu R\$ 9,9 milhões em junho, o que representa R\$ 0,89 por cota. Assim, a distribuição total do semestre atingiu R\$ 60,0 milhões, conforme regulamento que prevê a distribuição mínima de 95% do lucro caixa. Esse desempenho reforça a sustentabilidade do fluxo de caixa operacional e evidencia a solidez, previsibilidade e consistência de seus resultados. Tais fundamentos sustentam a confiança de longo prazo na capacidade do fundo de continuar gerando valor relevante e sustentável para seus cotistas.

Gestão Gazit Asset

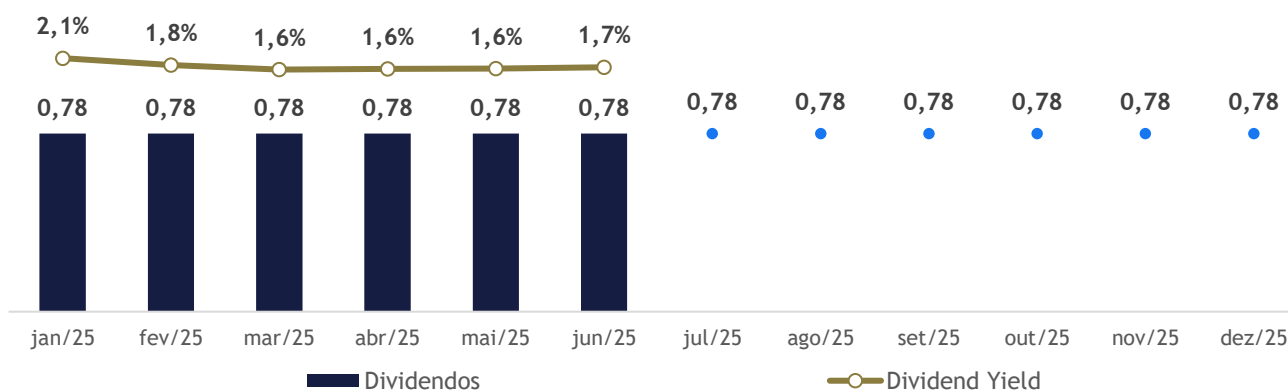
¹ Inclui R\$ 3 milhões referentes a receitas de estacionamento com reconhecimento descasado que correspondem ao mês de maio mas foram efetivamente apropriadas em junho.

Desempenho de Junho ¹

Em junho de 2025, o fundo apresentou desempenho operacional robusto, com receita total de R\$ 18,1 milhões, um crescimento de 36,4% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado do semestre, a receita alcançou R\$ 101,3 milhões, avanço de 17,1% frente ao mesmo período de 2024. O lucro caixa do mês foi de R\$ 11,4 milhões, representando um aumento de 80,3% na comparação anual, enquanto o resultado semestral somou R\$ 63,2 milhões, crescimento de 40%. Em linha com a política de distribuição do fundo, foram pagos R\$ 0,78 por cota em junho, totalizando R\$ 8,3 milhões distribuídos à Classe A. No acumulado semestral, os rendimentos somaram R\$ 50,1 milhões (R\$ 4,68 por cota), e, com a forte geração de caixa, foi constituída uma reserva de rendimentos de R\$ 13,1 milhões. Em conformidade com o regulamento, que estabelece a distribuição mínima de 95% do lucro caixa, o GZIT11 distribuiu adicionalmente R\$ 9,9 milhões (R\$ 0,89 por cota) à Classe B, utilizando parte dos R\$ 13,1 milhões constituídos em reserva, totalizando R\$ 60,0 milhões de distribuição no 1º semestre. Considerando a cotação de mercado em junho, o dividend yield anualizado da classe A atingiu 20,3%, reforçando a consistência da sua geração de valor aos cotistas.

	junho-24	junho-25	2024 acumulado	2025 Acumulado
Receitas	13.243.863	18.061.805	86.504.335	101.262.250
Receita Imobiliária ²	11.969.225	16.773.423	75.802.608	86.437.818
Receita de Dividendos ¹	959.310	1.159.422	7.569.734	11.833.369
Receita Financeira	315.327	128.960	3.131.993	2.991.063
Despesas	(7.681.343)	(6.687.219)	(41.405.885)	(38.091.089)
Despesa Operacional dos Imóveis ²	(1.422.772)	(1.690.908)	(11.099.230)	(10.248.026)
Despesa Financeira	(3.980.703)	(4.117.420)	(22.271.382)	(22.331.311)
Despesa Administrativa do Fundo ³	(1.530.331)	(878.892)	(8.035.273)	(5.511.751)
Resultado do Período	6.310.056	11.374.586	45.098.450	63.171.161
Valor Distribuído	8.347.718	8.347.718	50.086.310	50.086.310
Número de Cotas A	10.702.203	10.702.203	10.702.203	10.702.203
Distribuição/Cota A	0,78	0,78	4,68	4,68
Reserva de Rendimentos	(2.037.662)	3.026.868	(4.987.860)	13.084.851

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.

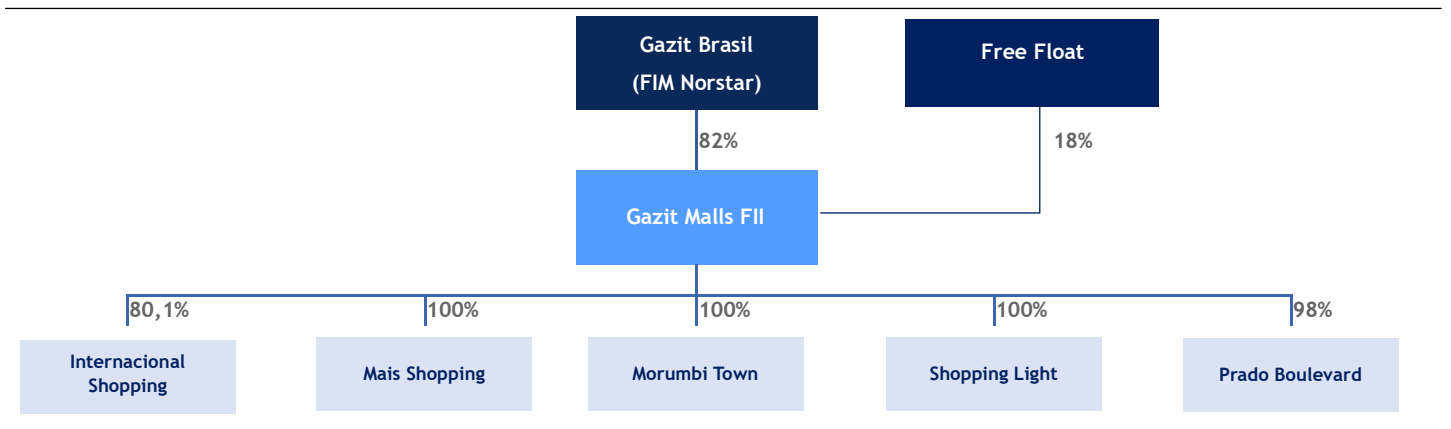
² A receita e despesa operacional equivalem aos 4 ativos do Fundo, pois o Mais Shopping gera retorno por meio de dividendos. A soma dessas duas linhas equivale ao resultado caixa desses 4 ativos (Internacional Shopping, Morumbi Town, Shopping Light e Prado Boulevard). As receitas operacionais incluem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

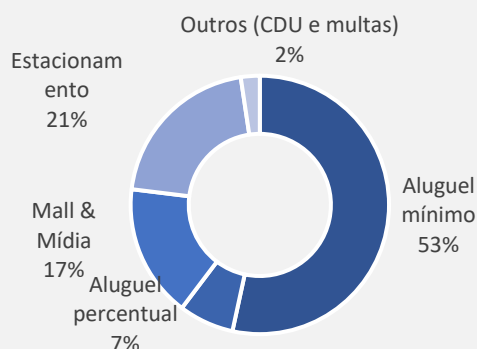
Empreendimentos	Localização	ABL Total ¹ (m ²)	Participação do Fundo	ABL Própria ¹ (m ²)	Vendas totais ¹ (milhões)	Taxa de ocupação ¹
Internacional Shopping	Guarulhos - SP	75.255	80,1%	60.279	110.443	99,2%
Mais Shopping	São Paulo - SP	22.923	100,0%	22.923	25.785	98,1%
Morumbi Town	São Paulo - SP	30.432	100,0%	30.432	38.476	93,6%
Shopping Light	São Paulo - SP	18.612	100,0%	18.612	32.527	94,7%
Prado Boulevard	Campinas - SP	10.103	98,0%	9.895	9.254	74,5%
Total		157.325		142.141	216.485	93,5%

¹ Dados de Junho 2025.

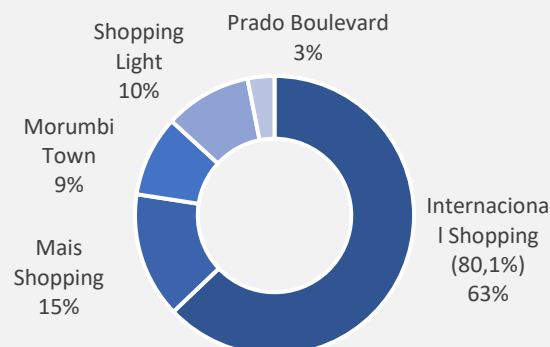
Indicadores operacionais

Em junho de 2025, o GZIT11 registrou um NOI competência de R\$ 14,5 milhões, representando um crescimento de 10,4% em relação ao mesmo mês de 2024. A margem NOI atingiu 86,1% no período, uma evolução de 6,0 pontos percentuais frente ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado do ano, o NOI somou R\$ 78,6 milhões, alta de 5,7% em relação aos R\$ 74,4 milhões registrados no primeiro semestre de 2024, reforçando a trajetória consistente de crescimento do fundo. O desempenho do NOI por metro quadrado foi de R\$ 102,3 em junho, avanço de 10,9% na comparação anual. No semestre, esse indicador atingiu R\$ 553,3 por m², crescimento de 6,4% frente ao mesmo período do ano anterior.

Composição da Receita % - Acumulado



Composição do NOI % - Acumulado



As vendas do portfólio do GZIT11 totalizaram R\$ 216,5 milhões em junho de 2025, representando um crescimento de 2,2% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado do ano, as vendas alcançaram R\$ 1.212 milhões, um avanço de 6,7% frente ao mesmo período de 2024, refletindo o bom desempenho comercial dos ativos. A taxa de ocupação, por sua vez, recuou de 97,4% em junho de 2024 para 93,5%, devido principalmente à saída da faculdade CTA do Shopping Prado, que detinha expressiva área locável. Com o atual pipeline de negociações, espera-se que esse espaço seja brevemente realocado, o que deve permitir à taxa de ocupação retomar níveis acima da média de mercado. A inadimplência permanece em patamar bastante controlado, com redução de 1,6% para 1,0% na comparação mensal e de 2,2% para 1,2% na comparação anual, reforçando a eficácia da gestão contratual.

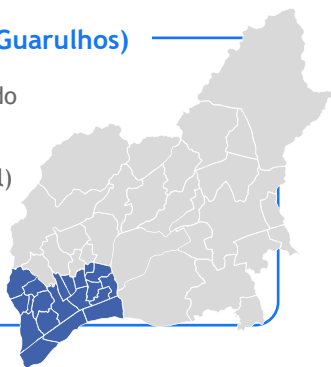
Gazit Malls	jun/24	jun/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m²)	158.049	157.325	158.248	157.315
ABL Própria (m²)	142.878	142.141	143.020	142.120
Taxa de Ocupação (%) - Média	97,4%	93,5%	97,0%	96,0%
Vendas Totais (R\$ milhões)	211,9	216,5	1.136,1	1.212,3
Vendas Totais/m² (R\$/m²)	1.378	1.473	7.403	8.027
NOI (R\$ milhões)	13,2	14,5	74,4	78,6
NOI (R\$/m²)	92,2	102,3	520,1	553,3
Margem NOI (%)	80%	86%	83%	84%
Desconto/Faturamento (%)	1,2%	2,2%	1,2%	2,3%
Inadimplência líquida (%)	1,6%	1,0%	2,2%	1,2%
SSS (%)	6,8%	0,0%	4,5%	3,3%
SSR (%)	6,6%	3,6%	1,2%	6,1%

Localização Gazit Malls (GZIT11)

Estado de São Paulo

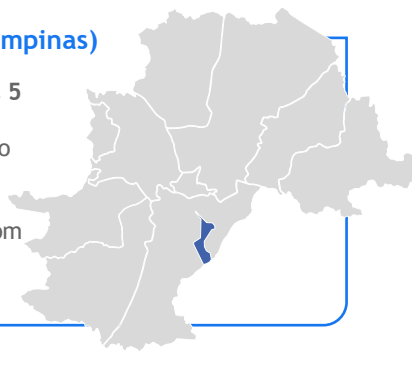
Internacional Shopping (Guarulhos)

- > 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)

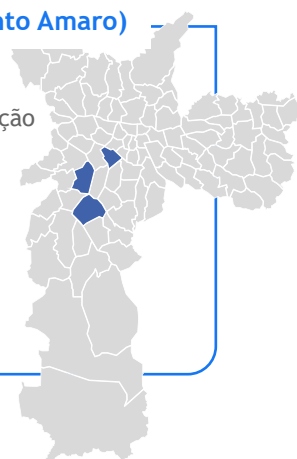
- > Centro histórico da Capital paulista
- > O coração da cidade: Próximo as principais linhas de metrô e de terminal de ônibus
- > O Shopping fica em uma das esquinas mais movimentadas da cidade

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)

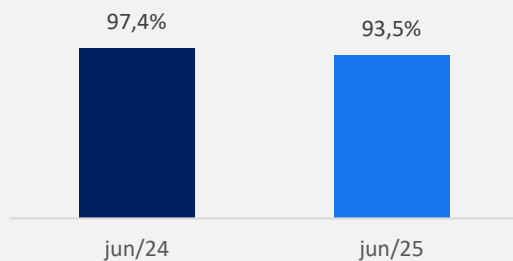
- > Região de Santo Amaro com população de +2,2 milhões
- > +200 escolas, 4 universidades, 8 faculdades



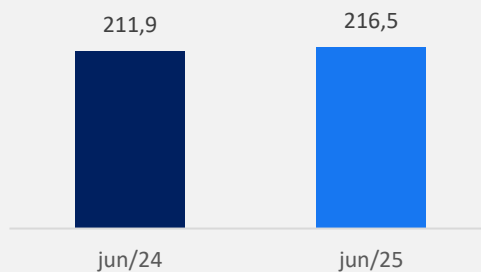


Indicadores Junho 2025 (vs Junho 2024)

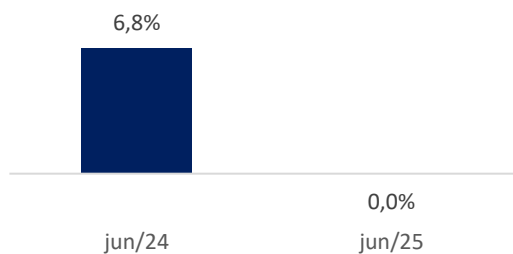
Taxa de ocupação %



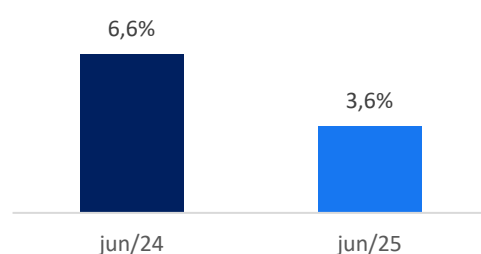
Vendas totais (R\$ milhões)



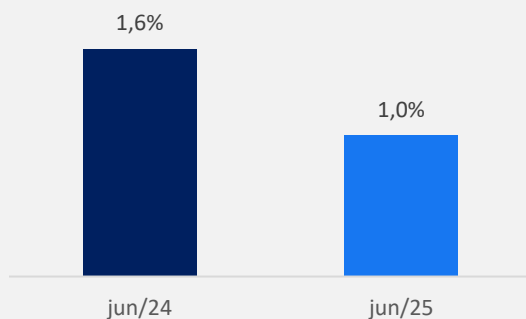
SSS %



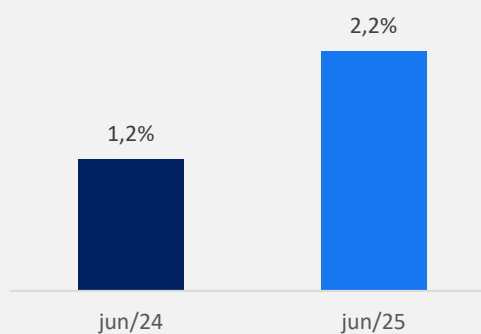
SSR %



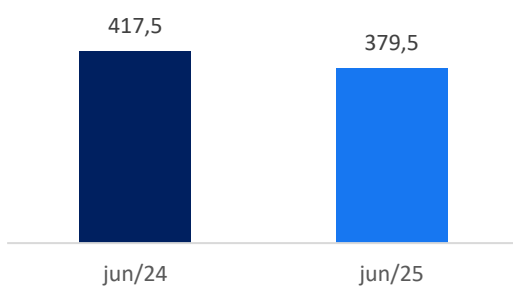
Inadimplência Líquida %



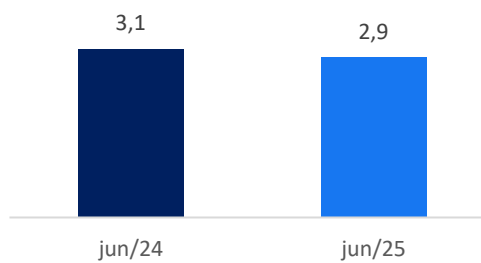
Desconto/Faturamento %



Fluxo de Veículos (R\$ mil)



Fluxo de pessoas (R\$ milhões)



Liquidez

O Fundo encerrou o mês com **7.146 cotistas**. O valor de mercado atingiu **R\$ 1.004.697**. Nesse período, o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 436,2 mil/dia** para 18% de free float.

Informações da B3 (R\$ mil)	jun/25	2025 Acumulado	Últimos 12 meses ¹
Volume Total	9.612	71.965	163.771
Volume Diário Médio	480,6	589,9	727,87
Qtde de cotas negociadas	205,1	1.584,5	3.427
% de Cotas Negociadas (Giro) ² - média	5,3%	6,8%	7,4%
Quantidade de cotas	21.841.231		
Valor de mercado	1.004.696.626		

(1): Do dia 01/06/2024 até o dia 30/06/2025.

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

Endividamento (CRI)

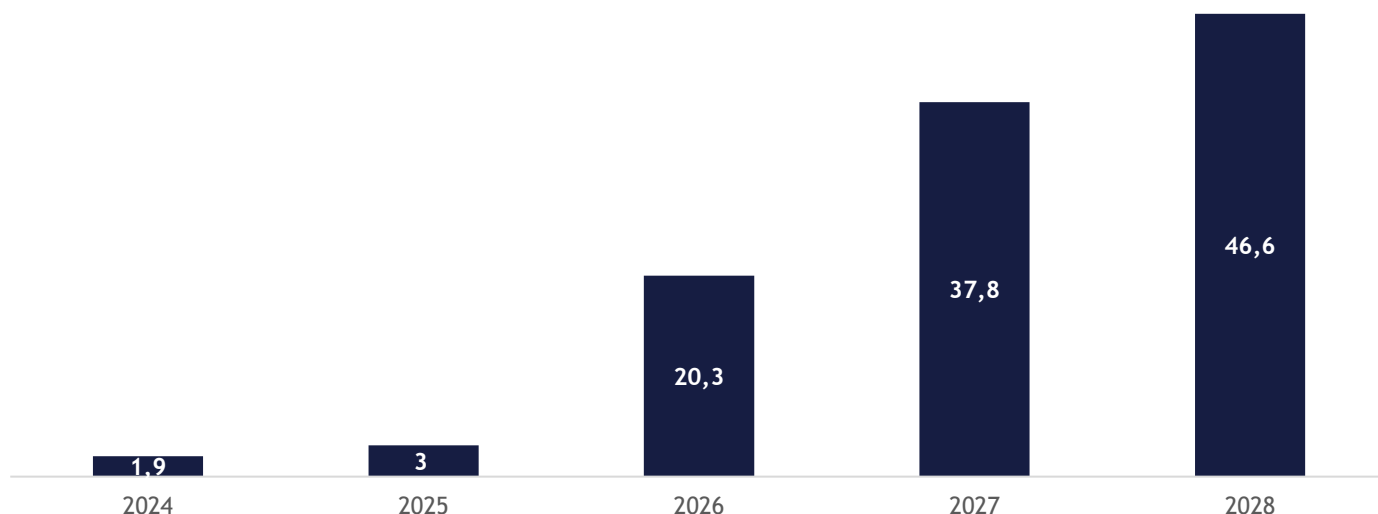
O Fundo emitiu uma dívida de R\$650 milhões em 14 de junho de 2021 a uma taxa de IPCA + 5,8926% com 16 anos de prazo sendo os 2 primeiros anos com carência (2021 e 2022).

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 junho de 2025, o saldo da dívida bruta foi de R\$ 803,5 milhões. O Fundo Gazit Malls, juntamente com o FundoMais Shopping, possui um saldo de caixa de R\$ 32,5 milhões.

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de Início	Prazo (anos)
CRI Gazit Malls	21E0407810	803,5	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)

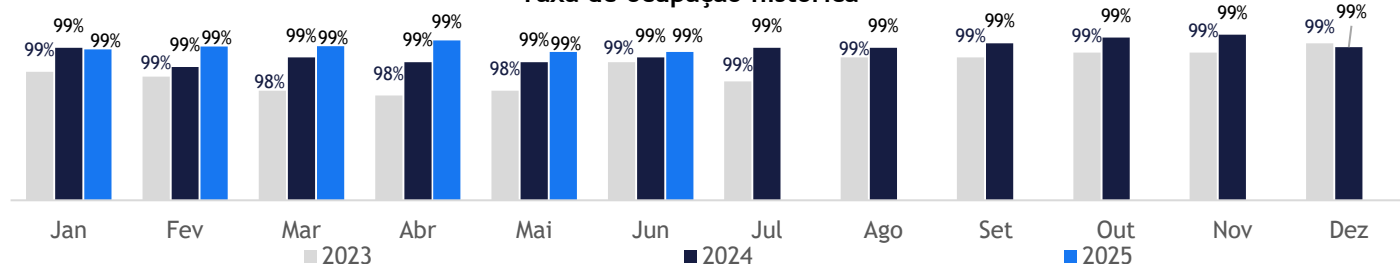
Adquirido pela Gazit em abril de 2018, o Internacional Shopping foi inaugurado em 1998 no km 225 da Rodovia Presidente Dutra em Guarulhos (SP), 2ª maior cidade de SP, região que se consolidou como um dos principais polos logísticos e residenciais do estado, graças à sua proximidade a diversas rodovias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



Internacional Shopping	jun/24	jun/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	75.195	75.255	75.479	75.314
Taxa de Ocupação (%) - Média	99,0%	99,1%	99,0%	99,2%
Vendas Totais (R\$ mil) - 100%	110.348	110.443	585.683	609.261
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.482	1.480	7.840	8.153
NOI (R\$ mil)	8.650	8.454	48.382	49.449
Margem NOI (%)	89%	90%	91%	90%
SSS (%)	8,3%	-3,2%	2,0%	0,7%
SSR (%)	5,0%	0,2%	-1,0%	4,7%

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

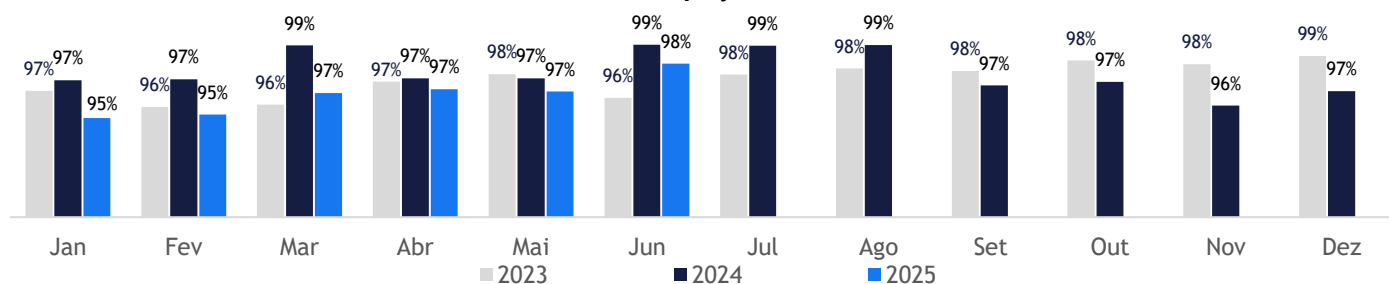
O Mais Shopping foi adquirido pela Gazit em 2015. Desde então, o imóvel passou por diversas reformas e expansões, que elevaram sua área em mais de 60% desde sua inauguração. O Mais Shopping localiza-se no maior polo comercial da cidade de São Paulo, com um fluxo de 1,2 milhões de pessoas por mês na região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



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



Taxa de ocupação histórica



Mais Shopping	jun/24	jun/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	22.867	22.923	22.866	22.915
Taxa de Ocupação (%) - Média	99,1%	98,1%	97,9%	96,5%
Vendas Totais (R\$ milhões)	24.834	25.785	130.695	145.069
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.095	1.146	5.837	6.562
NOI (R\$ milhões)	2.456	2.823	10.601	11.439
Margem NOI (%)	98%	87%	82%	82%
SSS (%)	14,0%	3,2%	12,1%	8,1%
SSR (%)	33,2%	18,3%	11,9%	13,7%

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

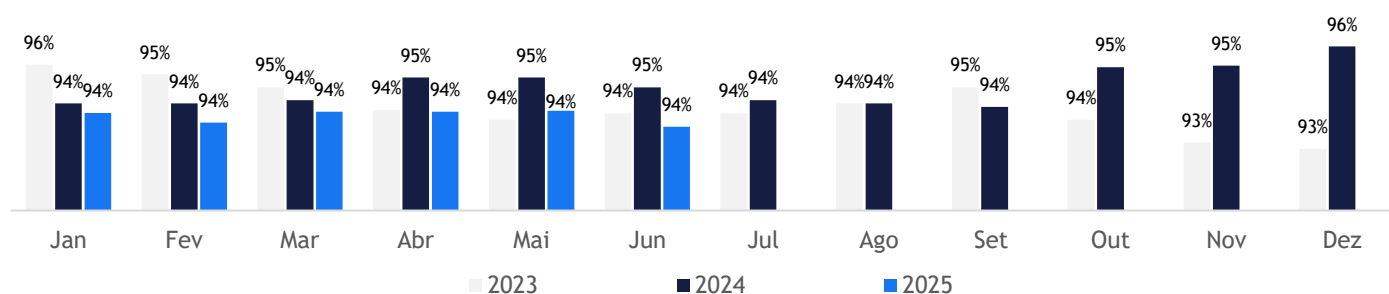
Situado na Avenida Giovanni Gronchi, o Morumbi Town foi inaugurado em 2016, sendo o segundo ativo mais relevante em termos de ABL do Fundo (21,4% do total) e com geração de NOI de 9% do total. O empreendimento foi adquirido pelo Fundo em Junho de 2021. Em termos de infraestrutura, o Morumbi Town se destaca 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	jun/24	jun/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	31.396	30.432	31.284	30.432
Taxa de Ocupação (%) - Média	94,8%	93,6%	94,6%	93,9%
Vendas Totais (R\$ milhões)	37.604	38.476	219.280	231.134
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.264	1.351	7.406	8.088
NOI (R\$ milhões)	516	1.356	6.534	7.376
Margem NOI (%)	25%	67%	57%	63%
SSS (%)	-0,1%	1,8%	5,1%	1,9%
SSR (%)	-3,2%	-2,3%	2,3%	5,6%

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

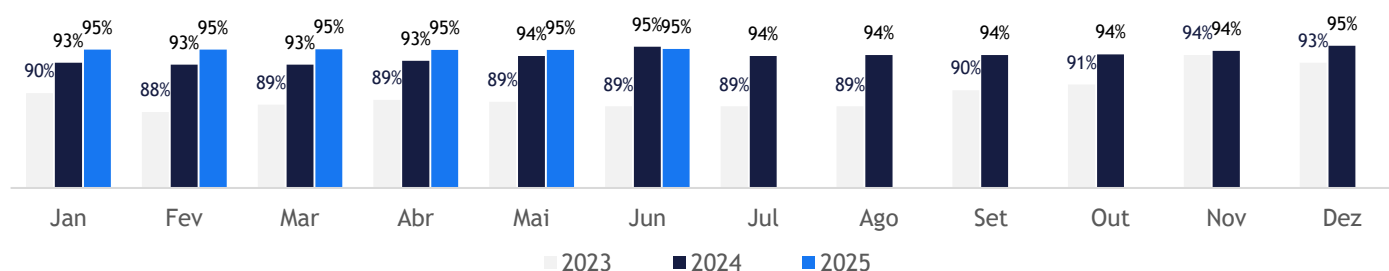
Adquirido em junho de 2015, o Shopping está localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo com o Viaduto do Chá, no coração de São Paulo. Tombado como patrimônio histórico desde 1984, o imóvel virou Shopping nos anos 2000 e possui uma ocupação média superior a 94% e mais de 110 lojas e quiosques, incluindo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



Taxa de ocupação histórica



Shopping Light	jun/24	jun/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	18.489	18.612	18.516	18.551
Taxa de Ocupação (%) - Média	94,9%	94,7%	93,6%	94,6%
Vendas Totais (R\$ milhões)	30.171	32.527	148.793	172.144
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.720	1.846	8.588	9.809
NOI (R\$ milhões)	1.139	1.471	6.850	7.919
Margem NOI (%)	75%	90%	79%	83%
SSS (%)	6,1%	3,8%	6,6%	9,7%
SSR (%)	1,9%	6,4%	2,5%	3,6%

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

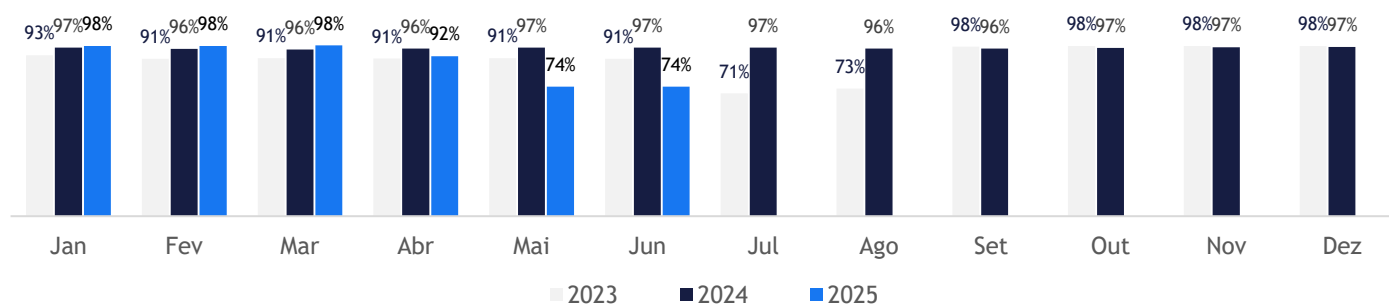
Sobre o Shopping Prado Boulevard, o ativo foi adquirido pela Gazit em 2013 e desde então vem passando por uma série de revitalizações, desde mudança de layout até a implementação da área do boulevard, onde se concentram diversas operações Gastronômicas. Atualmente, o Prado Boulevard oferece estacionamento 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



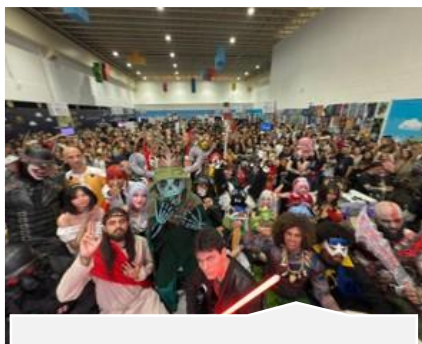
Shopping Prado	jun/24	jun/25	2024 acumulado	2025 Acumulado
ABL Total (m ²)	10.103	10.103	10.103	10.103
Taxa de Ocupação (%) - Média	96,9%	74,5%	96,5%	89,1%
Vendas Totais (R\$ milhões)	30.171	32.527	148.793	172.144
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	934	1.256	5.412	6.203
NOI (R\$ milhões)	411	434	2.019	2.444
Margem NOI (%)	74%	77%	67%	75%
SSS (%)	8,0%	2,2%	4,6%	3,6%
SSR (%)	2,5%	7,3%	3,9%	13,0%



Principais eventos e premiações do mês



Prêmio Abrasce - Internacional Shopping
3° lugar na categoria de ESG



Museu do Videogame - Internacional Shopping



Festa Junina - Shopping Morumbi Town

Inaugurações do mês (total 17 inaugurações)



Claro
(90,00 m²)
Shopping Light



Firehouse
(46,89 m²)
Shopping
Internacional



Camisaria FMW
(36,16 m²)
Mais Shopping



Gazit Asset nas Live

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.