

Relatório Mensal

Julho 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:

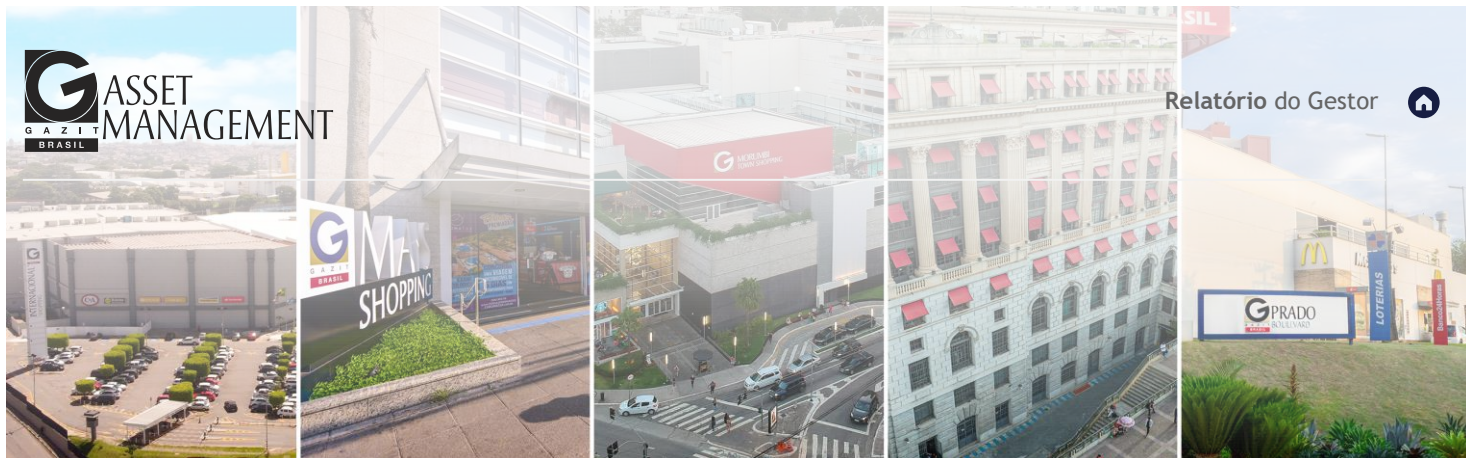
Investidores Qualificados

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)

Junho 2026

Valor de mercado ¹
R\$ 969.422.956 (R\$41,61/cota)

Distribuição de dividendos
R\$0,42/cota

Valor patrimonial ¹
R\$ 2.028.146.076 (R\$87,05/cota)

Número de cotistas ¹
8.032

Liquidez diária média (mês) ¹
R\$ 556.250

Número de cotas
23.297.836

¹Em 31/05/2026

Destaques da Carteira

- **Rendimentos:** A distribuição de R\$ 0,42/cota (DY: 1,0% 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



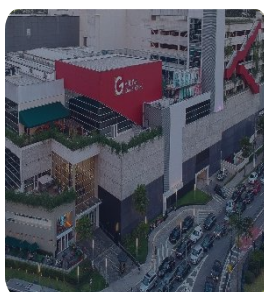
Região
Metropolitana de
São Paulo

Mais Shopping



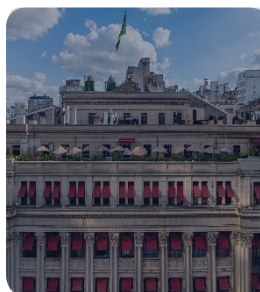
Zona Sul de
São Paulo

Morumbi Town



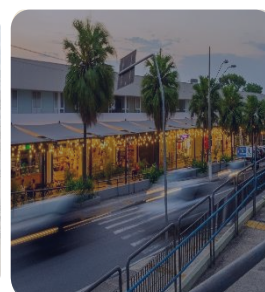
Zona Sul de
São Paulo

Shopping Light



Centro de
São Paulo

Prado
Boulevard



Região
Metropolitana de
Campinas

Comentário do Gestor

No cenário macroeconômico global, o mês de maio foi marcado por uma dualidade de forças. De um lado, o entusiasmo com o avanço da inteligência artificial continuou a impulsionar as bolsas internacionais, com forte tração nos setores de tecnologia e infraestrutura digital. De outro, a persistência inflacionária e o acirramento das tensões geopolíticas no Oriente Médio mantiveram os principais bancos centrais sob extrema cautela. No Brasil, o panorama enfrentado pelo Copom não foi diferente: as expectativas para o IPCA subiram, pressionadas pelo câmbio depreciado, choques nos preços de alimentos e pela resiliência na inflação de serviços. Diante desse quadro, a autoridade monetária sinalizou que a taxa básica de juros (Selic) poderá permanecer em patamar restritivo por um período mais prolongado.

Esse ambiente desafiador impactou diretamente o mercado de capitais brasileiro, levando o Ibovespa a recuar 7,22% em maio, sua maior queda mensal em três anos. Na contramão, o mercado de fundos imobiliários voltou a demonstrar resiliência. No acumulado de 2026, o IFIX avançou 2,7%, impulsionado principalmente pelo segmento de shopping centers, que valorizou 3,1% no período e superou a média do índice. Esse resultado reforça a solidez operacional e a atratividade do setor, mesmo em um ambiente de juros elevados.

No âmbito operacional, o GZIT11 manteve indicadores consistentes. O fundo encerrou o mês de maio com uma taxa de ocupação de 95,8%. O crescimento das Vendas Mesma Loja (SSS) alcançou 5,2%, enquanto o Aluguel Mesma Loja (SSR) registrou 3,7%, confirmando a dinâmica positiva dos ativos. O Lucro Operacional Líquido (NOI) acumulado até maio somou R\$ 62,1 milhões, apresentando uma redução de 3,1% em relação ao mesmo período do ano passado. Essa variação é explicada principalmente pelo impacto de R\$ 1,2 milhão da cobrança taxa de administração, que passou a ser implementada este ano, conforme detalhado nos relatórios anteriores. Excluindo esse efeito não operacional, o desempenho do portfólio está alinhado à trajetória de crescimento do fundo, com destaque para o Shopping Light, que segue em maturação e cresceu 12,6% no acumulado do ano.

Por fim, as receitas totais do fundo pelo regime de caixa atingiram R\$ 87,3 milhões, o que representa um crescimento de 4,9% na comparação anual. O resultado acumulado no período somou R\$ 53,1 milhões, avançando 2,5% na mesma base de comparação. Em linha com a política de linearização de rendimentos, o fundo distribuiu R\$ 0,42 por cota em junho, referente aos resultados de maio. Adicionalmente, o período foi encerrado com uma reserva de lucros não distribuídos de R\$ 0,26 por cota, totalizando cerca de R\$ 5,4 milhões. A gestão permanece convicta na resiliência do portfólio de shoppings e continuará focada na eficiência operacional e na maturação dos ativos, buscando blindar os resultados do fundo e gerar valor consistente para os cotistas, mesmo diante de um cenário macroeconômico mais restritivo.

Gestão Gazit Asset

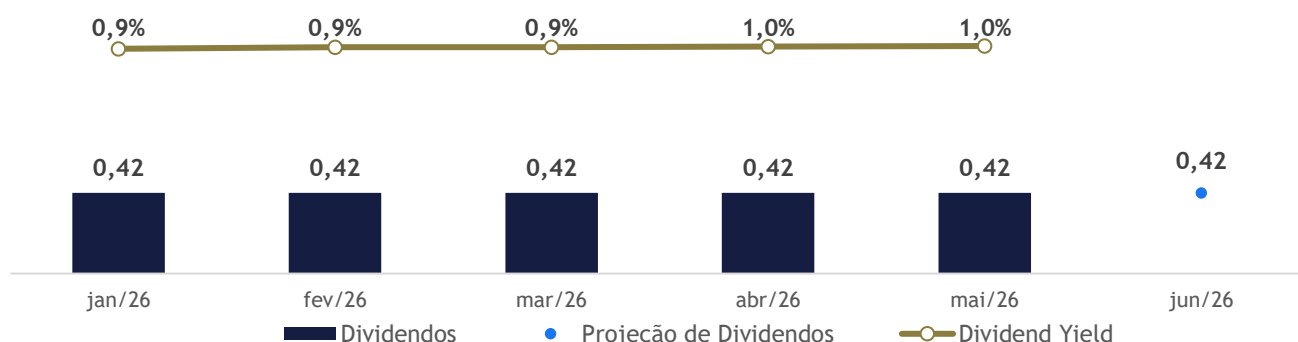
Desempenho de Maio¹

As receitas do fundo em maio de 2026 totalizaram R\$ 16,5 milhões, representando um crescimento de 41% em relação a maio de 2025. É importante ressaltar que este desempenho foi influenciado por um efeito não recorrente de descasamento de fluxo de caixa: o recebimento de R\$ 2,9 milhões em receitas de estacionamento da competência de abril, liquidadas financeiramente apenas em maio. No acumulado do ano, a receita somou R\$ 87,3 milhões, registrando uma expansão de 4,9%.

Acompanhando a linha de receita, o resultado de maio de 2026 atingiu R\$ 9,8 milhões – um avanço de 73,4% –, totalizando R\$ 53,1 milhões no acumulado do ano, com alta de 2,5%. Alinhado à estratégia de linearização de rendimentos, o fundo distribuiu em junho o valor de R\$ 0,42 por cota relativo ao desempenho de maio. Adicionalmente, o período foi encerrado com uma reserva de lucros não distribuídos de R\$ 0,26 por cota, somando um montante de aproximadamente R\$ 5,4 milhões.

	Maio-25	Maio-26	Acumulado 2025	Acumulado 2026
Receitas	11.724.362	16.528.258	83.200.445	87.273.379
Receita Imobiliária ²	9.377.570	14.390.964	69.664.394	71.464.499
Receita de Dividendos ¹	1.585.584	1.565.681	10.673.947	11.861.681
Receita Financeira	761.208	571.613	2.862.104	3.947.199
Despesas	(6.059.881)	(6.707.823)	(31.403.869)	(34.186.804)
Despesa Operacional dos Imóveis ²	(1.560.015)	(1.909.599)	(8.557.118)	(10.006.505)
Despesa Financeira	(3.508.823)	(3.898.290)	(18.213.891)	(19.590.907)
Despesa Administrativa do Fundo ³	(991.043)	(899.934)	(4.632.859)	(4.589.392)
Resultado do Período	5.664.482	9.820.434	51.796.576	53.086.575
Resultado/cota	0,53	0,42	4,84	2,36
Rendimento Distribuído ⁵	8.347.718	9.785.091	41.738.592	47.701.907
Distribuição/cota	0,78	0,42	3,90	2,10
Reserva de Rendimentos	(2.683.237)	35.343	10.057.984	5.384.667
Reserva/cota	(0,25)	0,00	0,94	0,26

Rendimentos | Distribuição 2026 (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.

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 21.841.231 cotas.

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	75.640 m ²	80,1%	60.588 m ²	121.198	98,9%
Mais Shopping	São Paulo - SP	23.095 m ²	100,0%	23.095 m ²	28.550	96,9%
Morumbi Town	São Paulo - SP	30.436 m ²	100,0%	30.436 m ²	43.904	95,2%
Shopping Light	São Paulo - SP	18.499 m ²	100,0%	18.499 m ²	38.102	96,3%
Prado Boulevard	Campinas - SP	9.895 m ²	100,0%	9.895 m ²	10.243	75,3%
Total		157.565 m²		142.512 m²	241.997	95,8%

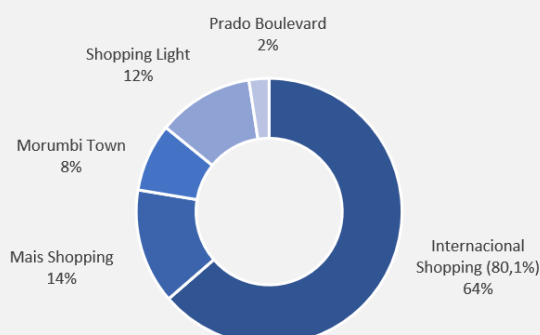
¹ Dados de Maio de 2026.

Indicadores operacionais

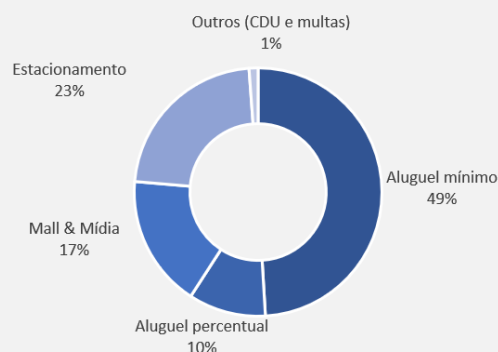
Em maio de 2026, as vendas totalizaram R\$ 242,0 milhões no mês, registrando uma leve retração de 6,4% em relação a maio de 2025. No acumulado do ano, contudo, o indicador soma R\$1,0 bilhão, o que representa um crescimento de 4,0% frente ao mesmo período do ano anterior. O SSS registrado em maio foi de 5,2%. As vendas por m² cresceram 5,6% em maio/26 frente a maio/25 e 5,0% no acumulado de 2026 frente ao mesmo período de 2025.

A taxa de ocupação encerrou o período em 95,8%. Entre os ativos, o Shopping Light permanece como o grande destaque do portfólio, sustentando indicadores sólidos de crescimento até março de 2026. O shopping apresenta um crescimento de 6,7% no fluxo de pedestres e de 36,8% no fluxo de veículos. Esse aumento expressivo de fluxo reflete-se diretamente na performance comercial do ativo, que registrou altas de 14,6% nas vendas e de 11,5% nas receitas no período.

Composição do NOI % - Acumulado



Composição da Receita % - Acumulado





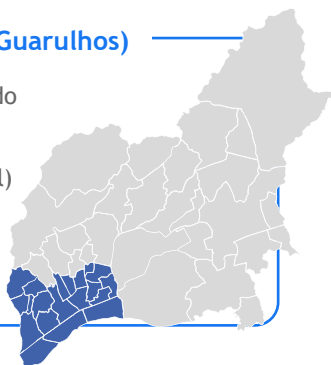
Gazit Malls	mai/25	mai/26	Acumulado 2025	Acumulado 2026
ABL Própria (m²)	142.136	142.512	142.136	142.512
Taxa de Ocupação (%)	95,3%	95,8%	96,8%	95,6%
Vendas Totais (R\$ milhões)	227,5	242,0	995,8	1.036,0
Vendas Totais/m² (R\$/m²)	1.519	1.603	6.545	6.862
NOI (R\$ milhões)	14,6	14,0	64,1	62,1
NOI (R\$/m²)	102,7	97,9	450,9	435,7
Margem NOI (%)	87%	83%	84%	80%
Desconto/Faturamento (%)	2,1%	2,1%	2,3%	2,3%
Inadimplência líquida (%)	-1,4%	1,7%	1,2%	2,5%
SSS (%)	6,1%	5,2%	4,1%	3,4%
SSR (%)	10,8%	3,7%	6,7%	4,5%

Localização Gazit Malls (GZIT11)

Estado de São Paulo

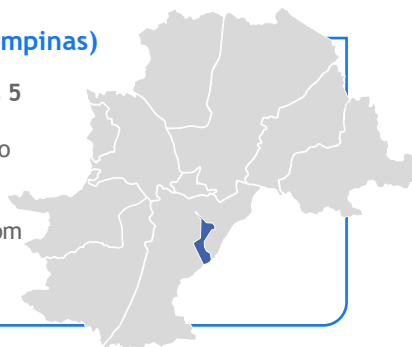
Internacional Shopping (Guarulhos)

- > 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)

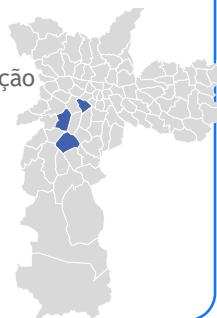
- > Centro histórico da Capital paulista
- > O coração da cidade: Próximo as principais linhas de metrô e de terminal de ônibus
- > O Shopping fica em uma das esquinas mais movimentadas da cidade

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)

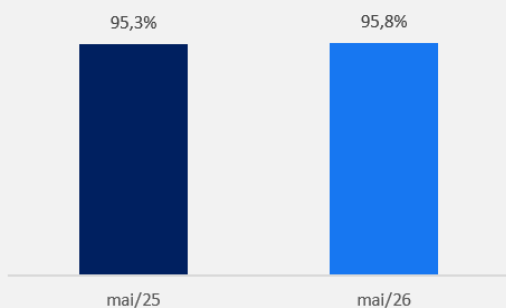
- > Região de Santo Amaro com população de +2,2 milhões
- > +200 escolas, 4 universidades, 8 faculdades



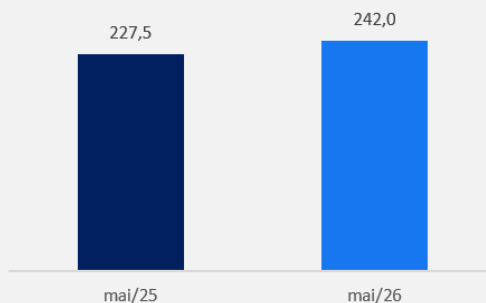


Indicadores Maio 2026 (vs Maio 2025)

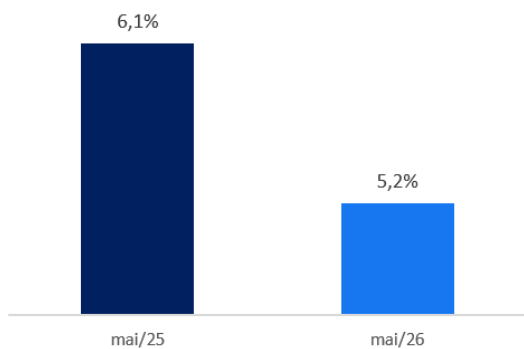
Taxa de ocupação %



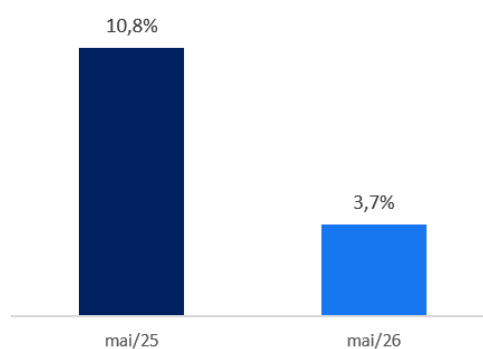
Vendas totais (R\$ milhões)



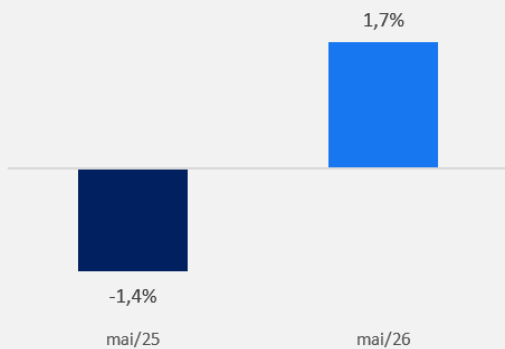
SSS %



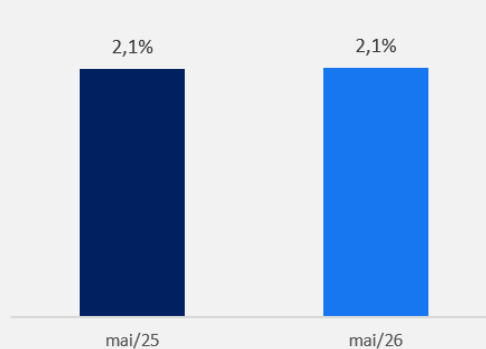
SSR %



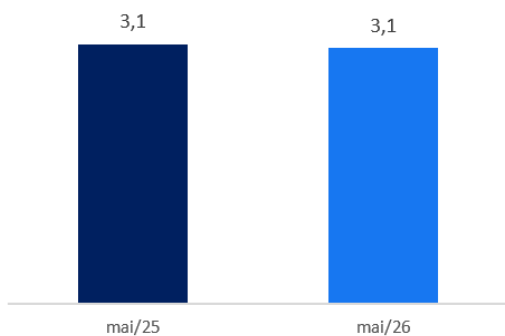
Inadimplência Líquida %



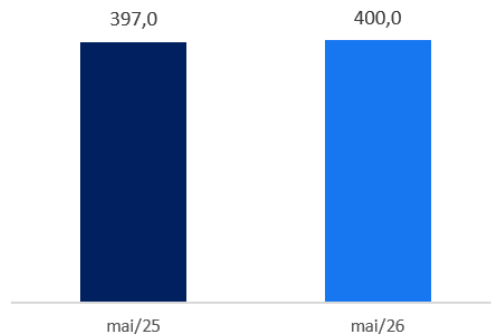
Desconto/Faturamento %



Fluxo de pessoas (R\$ milhões)



Fluxo de Veículos (R\$ mil)



Liquidez

O Fundo encerrou o mês com 8.032 cotistas. O valor de mercado atingiu R\$ 969.422.956. Nesse período, o volume médio diário de negociações foi de R\$ 556K/dia para 17% de free float.

Informações da B3 (R\$ mil)	Mai/26	2026 Acumulado	Últimos 12 meses ¹
Volume Total	11.967	75.684	167.640
Volume Diário Médio	556,25	721,6	620,9
Qtde de cotas negociadas	287,2	1.665	3.676
% de Cotas Negociadas (Giro) ² - média	7,4%	8,6%	7,9%
Quantidade de cotas	23.297.836		
Valor de mercado	969.422.956		

(1): Do dia 01/05/2025 até o dia 31/05/2026.

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

“

Endividamento (CRI)

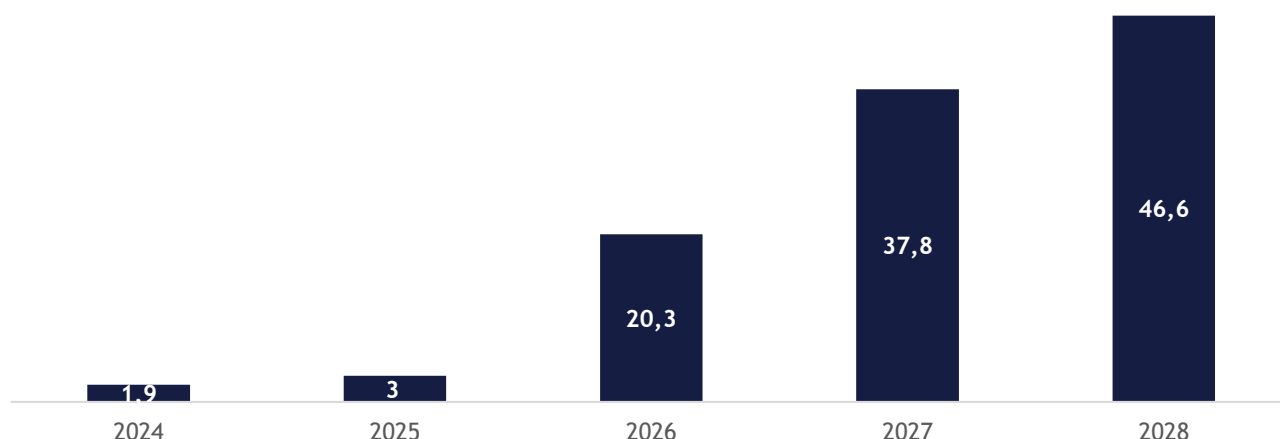
O Fundo emitiu uma dívida de R\$650 milhões em 14 de maio de 2021 a uma taxa de IPCA + 5,8926% com 16 anos de prazo sendo os 2 primeiros anos com carência (2021 e 2022).

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 maio de 2026, o saldo da dívida bruta foi de R\$ 833,5 milhões. O Fundo Gazit Malls, juntamente com o Fundo Mais Shopping, possui um saldo de caixa de R\$ 91,2 milhões, o que resulta em dívida líquida de R\$ 742,3 milhões.

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

Fluxo estimado de amortização CRI - 5 anos¹ (R\$ milhões)



¹ Inclui a amortização proveniente da correção monetária, reconhecida no resultado financeiro

Os Ativos do Portfólio

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

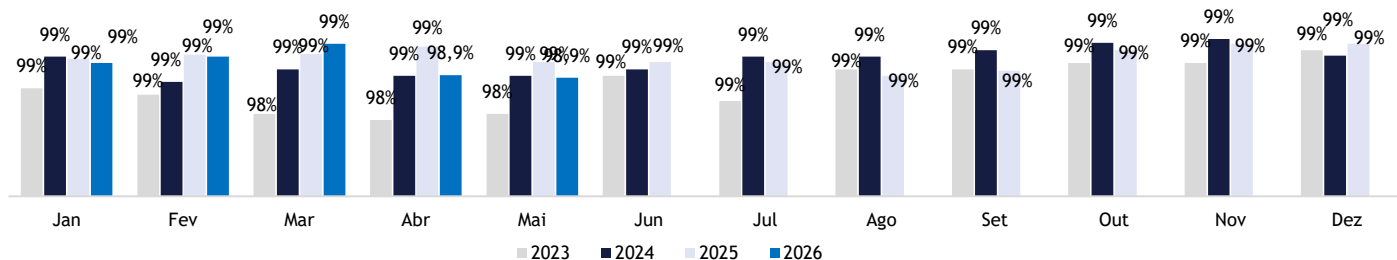
Adquirido pela Gazit em Maio de 2018, o Internacional Shopping foi inaugurado em 1998 no km 225 da Rodovia Presidente Dutra em Guarulhos (SP), 2ª maior cidade de SP, região que se consolidou como um dos principais polos logísticos e residenciais do estado, graças à sua proximidade a diversas rodovias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



Taxa de ocupação histórica



Internacional Shopping	Mai/25	Mai/26	2025 Acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	75.265	75.640	75.265	75.640
Taxa de Ocupação (%) - Média	99,1%	98,9%	99,2%	99,1%
Vendas Totais (R\$ milhões)	115,7	121,2	498,8	514,6
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.551	1.621	6.678	6.865
NOI (R\$ milhões)	9,6	8,5	41,0	39,5
Margem NOI (%)	95%	90%	90%	87%
SSS (%)	4,4%	4,1%	1,6%	2,8%
SSR (%)	9,2%	2,5%	5,7%	4,4%

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

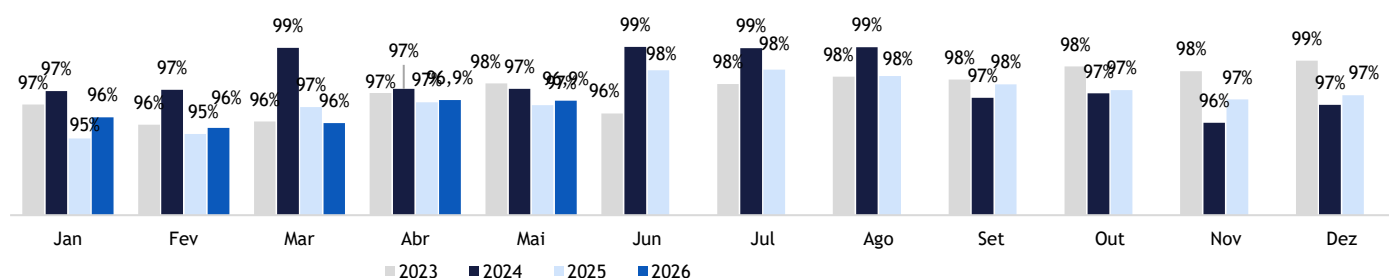
O Mais Shopping foi adquirido pela Gazit em 2015. Desde então, o imóvel passou por diversas reformas e expansões, que elevaram sua área em mais de 60% desde sua inauguração. O Mais Shopping localiza-se no maior polo comercial da cidade de São Paulo, com um fluxo de 1,2 milhões de pessoas por mês na região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



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



Taxa de ocupação histórica



Mais Shopping	mai/25	mai/26	2025 Acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	22.912	23.095	22.912	23.095
Taxa de Ocupação (%) - Média	96,7%	96,9%	96,1%	96,3%
Vendas Totais (R\$ milhões)	27,61	28,55	119,28	123,95
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.247	1.276	5.415	5.574
NOI (R\$ milhões)	1,7	2,3	8,6	8,7
Margem NOI (%)	78%	88%	80%	75%
SSS (%)	12,1%	-0,2%	9,2%	1,7%
SSR (%)	16,1%	-5,6%	12,6%	-2,6%

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

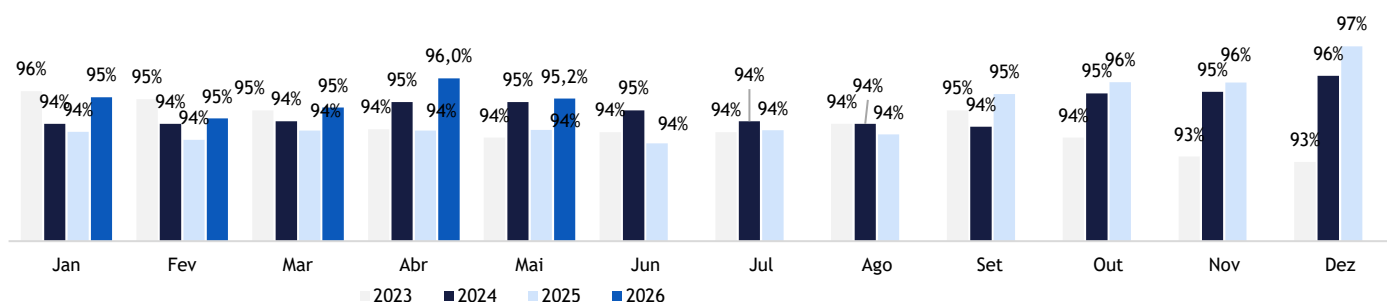
Situado na Avenida Giovanni Gronchi, o Morumbi Town foi inaugurado em 2016, sendo o segundo ativo mais relevante em termos de ABL do Fundo (21,4% do total) e com geração de NOI de 9% do total. O empreendimento foi adquirido pelo Fundo em Julho de 2021. Em termos de infraestrutura, o Morumbi Town se destaca 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	mai/25	mai/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%	94,0%	95,2%
Vendas Totais (R\$ milhões)	41,0	43,9	192,7	191,9
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.433	1.515	6.737	6.627
NOI (R\$ milhões)	1,2	1,1	6,0	5,1
Margem NOI (%)	61%	49%	63%	53%
SSS (%)	1,1%	6,9%	2,0%	1,2%
SSR (%)	9,8%	11,8%	7,3%	6,2%

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

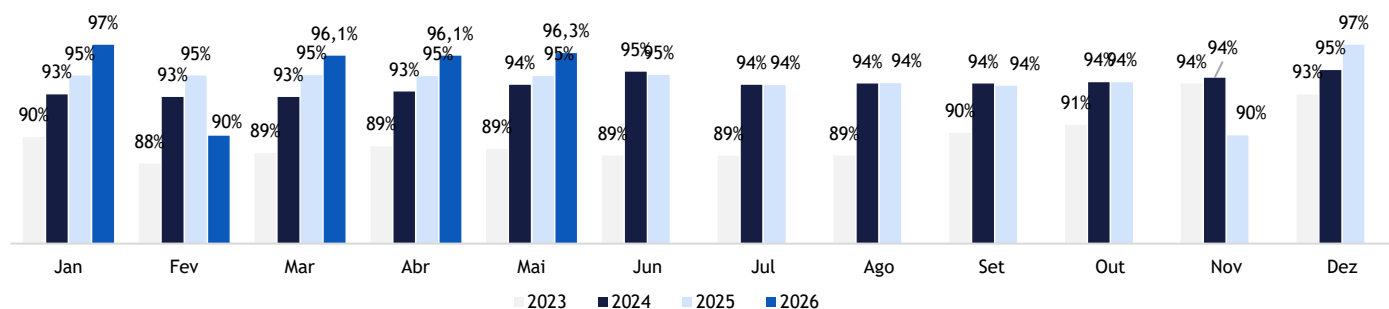
Adquirido em Julho de 2015, o Shopping está localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo com o Viaduto do Chá, no coração de São Paulo. Tombado como patrimônio histórico desde 1984, o imóvel virou Shopping nos anos 2000 e possui uma ocupação média superior a 94% e mais de 110 lojas e quiosques, incluindo 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	mai/25	mai/26	2025 Acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	18.609	18.499	18.609	18.499
Taxa de Ocupação (%) - Média	94,6%	96,3%	94,6%	95,1%
Vendas Totais (R\$ milhões)	33,4	38,1	139,6	160
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.901	2.139	7.932	9.097
NOI (R\$ milhões)	1,6	1,8	6,4	7,3
Margem NOI (%)	85%	86%	81%	82%
SSS (%)	13,0%	10,4%	11,2%	10,8%
SSR (%)	13,6%	14,6%	2,9%	12,9%

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

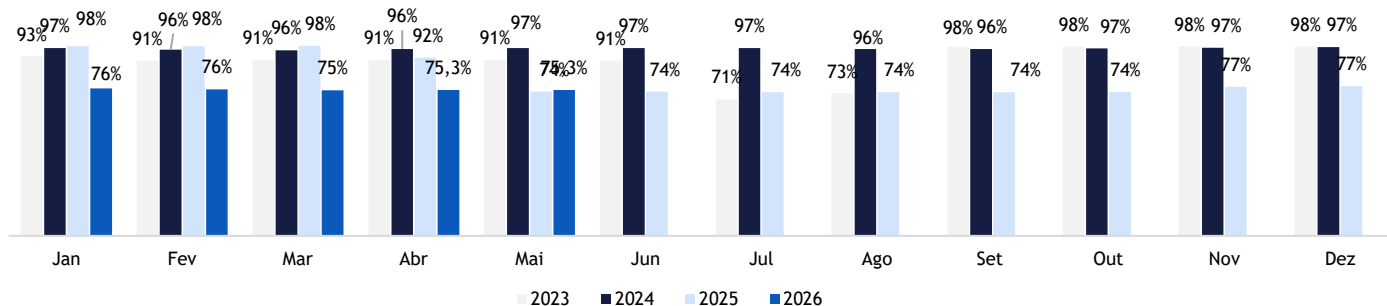
Sobre o Shopping Prado Boulevard, o ativo foi adquirido pela Gazit em 2013 e desde então vem passando por uma série de revitalizações, desde mudança de layout até a implementação da área do boulevard, onde se concentram diversas operações Gastronômicas. Atualmente, o Prado Boulevard oferece estacionamento 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	mai/25	mai/26	2025 Acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	10.103	9.895	10.103	9.895
Taxa de Ocupação (%) - Média	74,5%	75,3%	92,0%	75,5%
Vendas Totais (R\$ milhões)	9,7	10,2	45,4	45,5
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.316	1.375	4.990	6.092
NOI (R\$ milhões)	0,4	0,3	2,0	1,5
Margem NOI (%)	74%	52%	74%	60%
SSS (%)	8,0%	4,6%	3,8%	0,6%
SSR (%)	12,1%	0,1%	14,1%	2,5%



Inaugurações do mês (total 14 inaugurações)



Decathlon
Morumbi Town



Connect Fight
Prado Boulevard



Pavão
Morumbi Town

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.