

Relatório Mensal

Agosto 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:

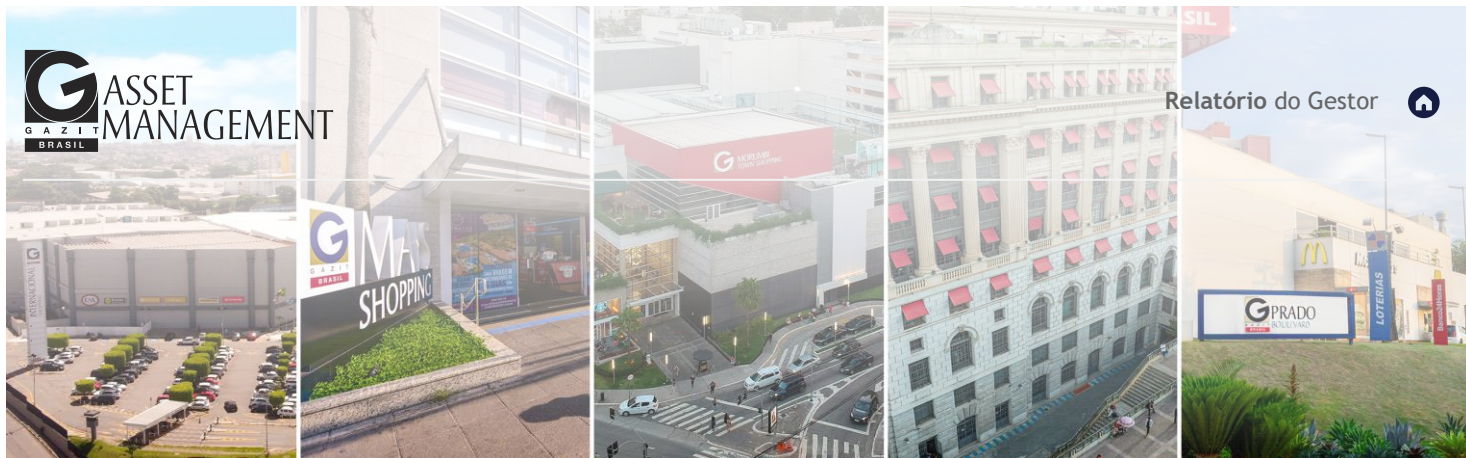
Investidores Qualificados

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\$ 966.860.194 (R\$41,50/cota)

Distribuição de dividendos
R\$0,42/cota

Valor patrimonial ¹
R\$ 2.025.285.896 (R\$86,93/cota)

Número de cotistas ¹
7.950

Liquidez diária média (mês) ¹
R\$ 466.255

Número de cotas
23.297.836

¹Em 30/06/2026

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



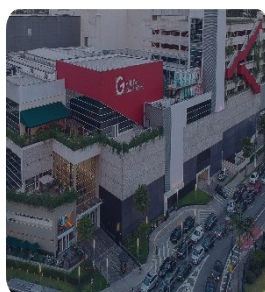
Região Metropolitana de São Paulo

Mais Shopping



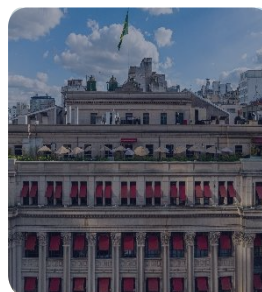
Zona Sul de São Paulo

Morumbi Town



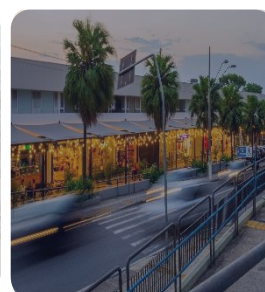
Zona Sul de São Paulo

Shopping Light



Centro de São Paulo

Prado Boulevard



Região Metropolitana de Campinas

Comentário do Gestor

No cenário macroeconômico, o mês de junho foi marcado por uma melhora gradual das condições financeiras globais, impulsionada principalmente pela queda dos preços do petróleo, que reduziu parte das pressões inflacionárias observadas nas semanas anteriores. Esse movimento contribuiu para aliviar as expectativas de inflação e diminuir a pressão sobre as curvas de juros internacionais, reduzindo parcialmente as preocupações com a necessidade de políticas monetárias ainda mais restritivas. Apesar desse avanço, o ambiente permanece desafiador, diante das incertezas relacionadas à inflação global, à condução da política monetária nas principais economias e às tensões geopolíticas, fatores que continuam limitando uma recuperação mais consistente dos mercados.

No Brasil, a melhora do cenário externo foi acompanhada por indicadores domésticos mais favoráveis. O IPCA de junho registrou alta de 0,16%, abaixo das expectativas de mercado, acumulando 3,36% no ano e 4,64% em doze meses, reforçando a percepção de desaceleração gradual da inflação. Ao mesmo tempo, indicadores de atividade passaram a sinalizar uma moderação do ritmo de crescimento econômico, enquanto o Banco Central manteve uma comunicação consistente, indicando que a política monetária continuará suficientemente restritiva para assegurar a convergência da inflação à meta. Esse ambiente continuou influenciando os mercados domésticos. O Ibovespa encerrou junho com queda de 1,01%, registrando o quarto mês consecutivo de desempenho negativo, reflexo da cautela dos investidores diante do cenário fiscal, dos juros elevados e da saída de capital estrangeiro da bolsa brasileira. Já o mercado de fundos imobiliários apresentou desempenho mais resiliente. O IFIX recuou 1,21% no mês, mas manteve valorização de 1,46% no acumulado de 2026.

No âmbito operacional, o GZIT11 encerrou junho com NOI acumulado de R\$ 74,4 milhões, representando uma redução de 5,4% em relação ao mesmo período de 2025. Assim como observado nos meses anteriores, essa variação permanece fortemente influenciada pela implementação da taxa de administração sobre o patrimônio do fundo, efeito de natureza não operacional amplamente detalhado em relatórios anteriores. Desconsiderando esse impacto, o portfólio segue apresentando evolução operacional. Entre os ativos, o Shopping Light manteve-se como principal destaque, registrando crescimento de 13,0% no NOI acumulado do ano, refletindo a contínua maturação do empreendimento e a captura dos resultados das iniciativas implementadas pela gestão. O fundo encerrou o primeiro semestre de 2026 com resultado caixa acumulado de R\$ 58,7 milhões, registrando variação de -2,3% yoy. Ao longo de todo o semestre, a gestão manteve a distribuição linear de R\$ 0,42 por cota, totalizando R\$ 57,5 milhões de distribuição, o equivalente a 98% do resultado gerado no período.

A partir de junho de 2026, a curva de amortização do CRI passa de 0,04% para 0,3%, elevando a amortização mensal para aproximadamente R\$ 1,8 milhão. Esse patamar será mantido até o encerramento do primeiro semestre de 2027, quando está previsto um novo aumento na curva de amortização. Essa alteração impacta também a despesa financeira reconhecida no resultado, uma vez que a despesa relacionada correção monetária da dívida, registrada no DRE, passa a incidir sobre um patamar mais elevado de amortização. A gestão estima que os rendimentos do 2º semestre de 2026 deverão se manter entre R\$ 0,33 e R\$ 0,39 por cota ao longo do 2º semestre, com expectativa de linearização em torno de R\$ 0,36 por cota, preservando a previsibilidade das distribuições e a adequada gestão da liquidez do fundo.

Ao longo do semestre, o fundo investiu aproximadamente R\$ 43 milhões em Capex, dos quais cerca de 85% foram destinados às obras do Deck Park, projeto que caminha para a etapa final de execução e representa uma das principais iniciativas de criação de valor do portfólio, com potencial de ampliar o resultado operacional e, consequentemente, a capacidade de distribuição de dividendos aos cotistas. A gestão permanece confiante na qualidade dos ativos, na capacidade de captura dos retornos decorrentes dos investimentos realizados e na resiliência operacional dos empreendimentos. Mesmo diante de um ambiente macroeconômico ainda desafiador, o foco seguirá sendo a alocação disciplinada de capital, a eficiência operacional e a geração consistente de valor para os cotistas no longo prazo.

Gestão Gazit Asset

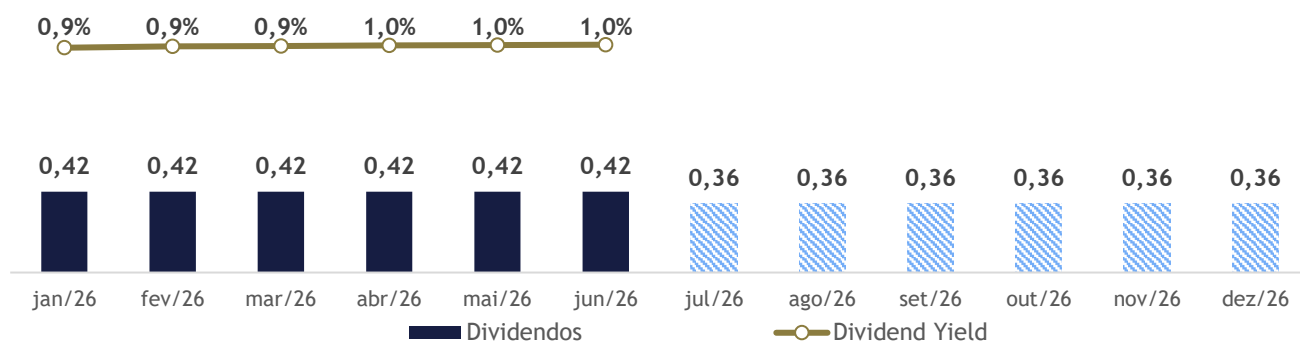


Desempenho de Junho¹

O resultado no acumulado de junho de 2026 atingiu R\$ 58,7 milhões — uma redução de 7,1% em relação ao acumulado de junho do ano anterior. Alinhado à estratégia de linearização de rendimentos, o fundo distribuiu em julho o valor de R\$ 0,42 por cota relativo ao desempenho de junho, o que representa um DY no mês de 12,1%.

	Junho-25	Junho-26	Acumulado 2025	Acumulado 2026
Receitas	18.061.805	13.547.483	101.262.250	100.820.863
Receita Imobiliária ²	16.773.423	8.932.094	86.437.818	80.396.594
Receita de Dividendos ¹	1.159.422	2.015.224	11.833.369	13.876.905
Receita Financeira	128.960	2.600.165	2.991.063	6.547.364
Despesas	(6.687.219)	(7.923.511)	(38.091.089)	(42.110.315)
Despesa Operacional dos Imóveis ²	(1.690.908)	(2.363.866)	(10.248.026)	(12.370.371)
Despesa Financeira	(4.117.420)	(4.745.708)	(22.331.311)	(24.336.615)
Despesa Administrativa do Fundo ³	(878.892)	(813.937)	(5.511.751)	(5.403.330)
Resultado do Período	11.374.586	5.623.972	63.171.161	58.710.547
Resultado/cota	1,06	0,24	5,90	2,60
Rendimento Distribuído ⁵	8.347.718	9.785.091	50.086.310	57.486.999
Distribuição/cota	0,78	0,42	4,68	2,52
Reserva de Rendimentos	3.026.868	(4.161.119)	13.084.851	1.223.549
Reserva/cota	0,28	(0,18)	1,22	0,08

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



Portfólio do Fundo

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

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

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

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

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

⁵ Até jan/26, a distribuição de rendimentos era realizada exclusivamente para as 10.702.203 cotas Classe A. A partir de Mar/26, com a unificação das classes, os rendimentos passaram a ser distribuídos considerando o total de 21.841.231 cotas.



Empreendimentos	Localização	ABL Total ¹ (m ²)	Participação do Fundo	ABL Própria ¹ (m ²)	Vendas totais ¹ (milhões)	Taxa de ocupação ¹
Internacional Shopping	Guarulhos - SP	75.640 m ²	80,1%	60.588 m ²	106.906	98,9%
Mais Shopping	São Paulo - SP	23.090 m ²	100,0%	23.090 m ²	26.623	97,0%
Morumbi Town	São Paulo - SP	30.436 m ²	100,0%	30.436 m ²	38.720	95,2%
Shopping Light	São Paulo - SP	18.499 m ²	100,0%	18.499 m ²	35.431	95,5%
Prado Boulevard	Campinas - SP	10.103 m ²	100,0%	9.895 m ²	9.159	75,0%
Total		157.768 m²		142.508 m²	216.838	95,7%

¹ Dados de Junho de 2026.

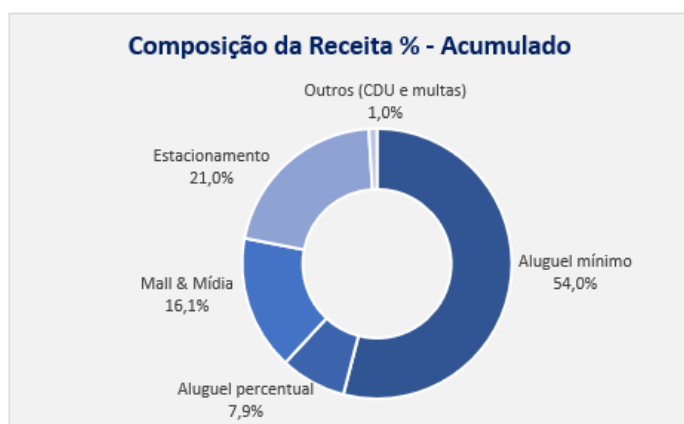
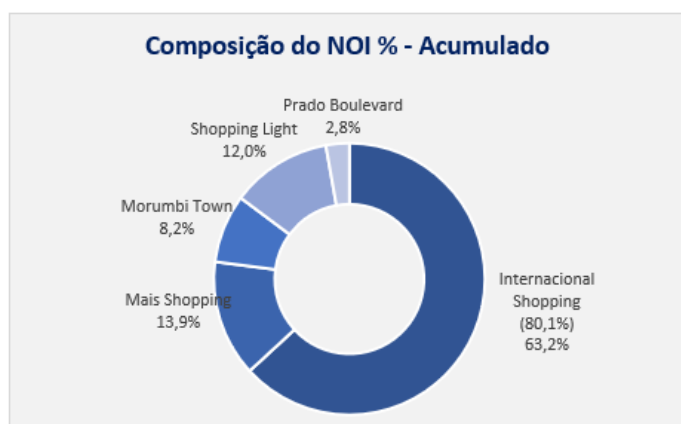
Indicadores operacionais

Em junho de 2026, as vendas dos ativos do portfólio totalizaram R\$ 216,8 milhões, praticamente estáveis em relação a junho de 2025, com crescimento de 0,2%. O desempenho acumulado do ano permanece positivo, com vendas de R\$ 1,2 bilhão, representando um avanço de 3,3% em comparação ao mesmo período de 2025.

O desempenho de junho foi impactado por fatores conjunturais que limitaram a atividade dos shoppings, especialmente a realização de partidas da Copa do Mundo, que reduziu significativamente o fluxo de consumidores em diversos horários de operação. Esse efeito foi percebido de forma disseminada no setor, afetando a conversão de tráfego em vendas e reduzindo o potencial de crescimento no período.

A taxa de ocupação encerrou o mês em 95,7%, ligeiramente acima dos 95,5% registrados em junho de 2025, reforçando a manutenção de um elevado nível de ocupação dos empreendimentos. Esse indicador evidencia a qualidade dos ativos, a capacidade de retenção de lojistas e a efetividade da estratégia comercial na reposição e negociação de contratos.

Entre os ativos, o Shopping Light permaneceu como o principal destaque operacional, sustentando um desempenho significativamente superior à média do portfólio. No acumulado até junho de 2026, o ativo registrou crescimento de 6,5% no fluxo de pedestres e expressivos 34,9% no fluxo de veículos. Como consequência, as vendas do shopping avançaram 13,5% no acumulado do ano, evidenciando que o aumento do fluxo tem sido convertido em maior consumo.





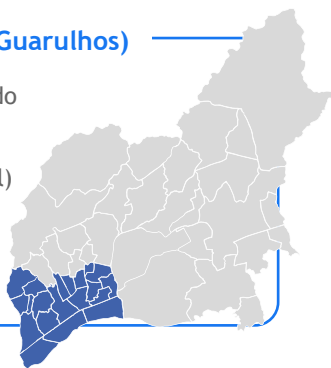
Gazit Malls	jun/25	jun/26	Acumulado 2025	Acumulado 2026
ABL Própria (m²)	142.141	142.508	142.141	142.508
Taxa de Ocupação (%)	95,5%	95,7%	96,3%	95,7%
Vendas Totais (R\$ milhões)	216,5	216,8	1.212,3	1.252,8
Vendas Totais/m² (R\$/m²)	1.443	1.438	8.010	8.313
NOI (R\$ milhões)	14,5	12,3	78,6	74,4
NOI (R\$/m²)	102,3	86,3	553,2	522,0
Margem NOI (%)	86%	80%	84%	80%
Desconto/Faturamento (%)	2,2%	1,4%	2,3%	2,2%
Inadimplência líquida (%)	1,0%	-1,7%	1,2%	2,5%
SSS (%)	0,0%	-0,7%	3,3%	2,6%
SSR (%)	3,6%	1,3%	6,3%	3,9%

Localização Gazit Malls (GZIT11)

Estado de São Paulo

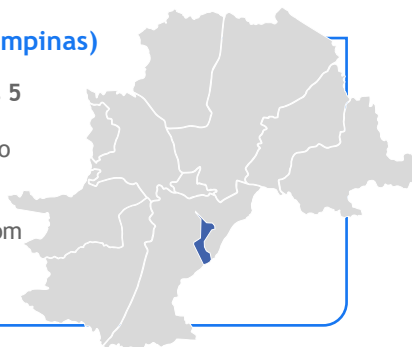
Internacional Shopping (Guarulhos)

- > 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)

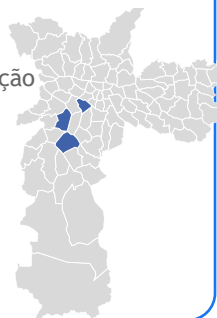
- > Centro histórico da Capital paulista
- > O coração da cidade: Próximo as principais linhas de metrô e de terminal de ônibus
- > O Shopping fica em uma das esquinas mais movimentadas da cidade

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)

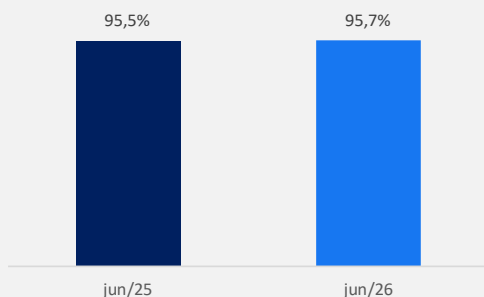
- > Região de Santo Amaro com população de +2,2 milhões
- > +200 escolas, 4 universidades, 8 faculdades



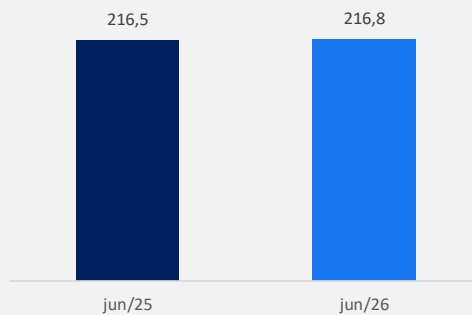


Indicadores Junho 2026 (vs Junho 2025)

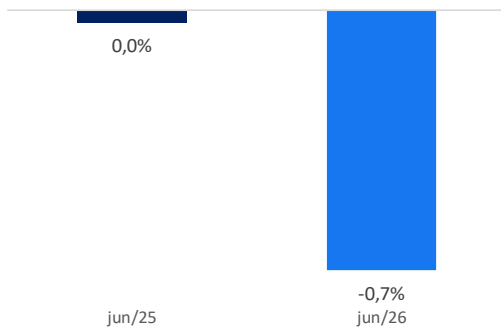
Taxa de ocupação %



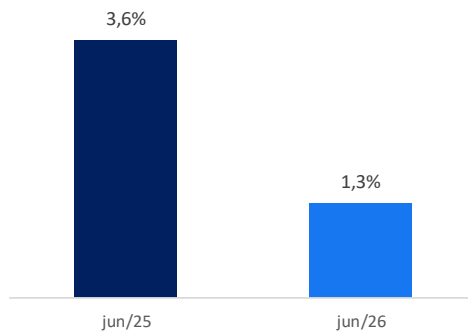
Vendas totais (R\$ milhões)



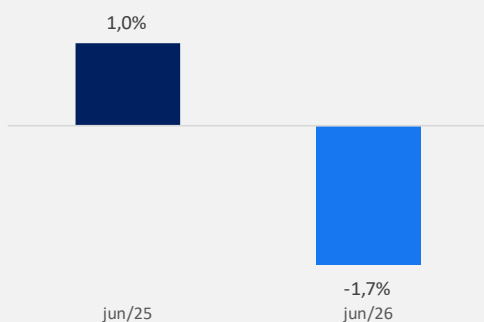
SSS %



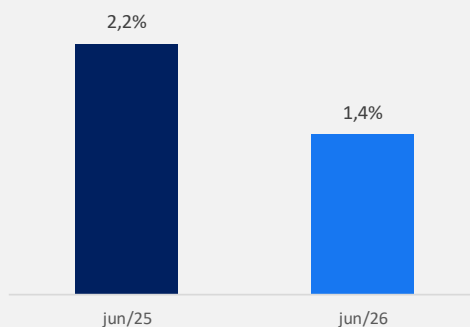
SSR %



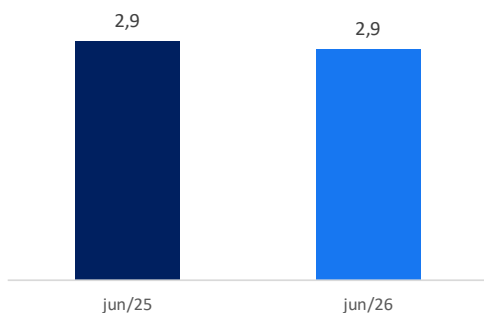
Inadimplência Líquida %



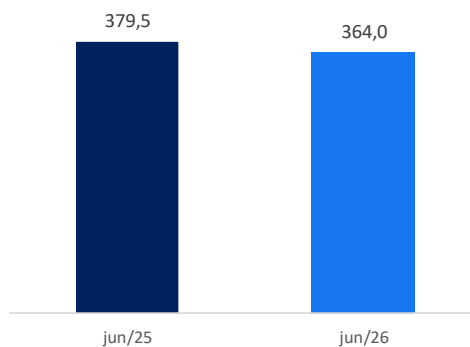
Desconto/Faturamento %



Fluxo de pessoas (R\$ milhões)



Fluxo de Veículos (R\$ mil)





Liquidez

O Fundo encerrou o mês com 7.050 cotistas. O valor de mercado atingiu R\$ 973.849.545. Nesse período, o volume médio diário de negociações foi de R\$ 466K/dia para 17% de free float.

Informações da B3 (R\$ mil)	Jun/26	2026 Acumulado	Últimos 12 meses ¹
Volume Total	7.460	75.684	167.640
Volume Diário Médio	466,26	721,6	620,9
Qtde de cotas negociadas	180,5	1.665	3.676
% de Cotas Negociadas (Giro) ² - média	4,7%	8,6%	7,9%
Quantidade de cotas	23.297.836		
Valor de mercado	973.849.545		

(1): Do dia 01/07/2025 até o dia 30/06/2026.

(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.

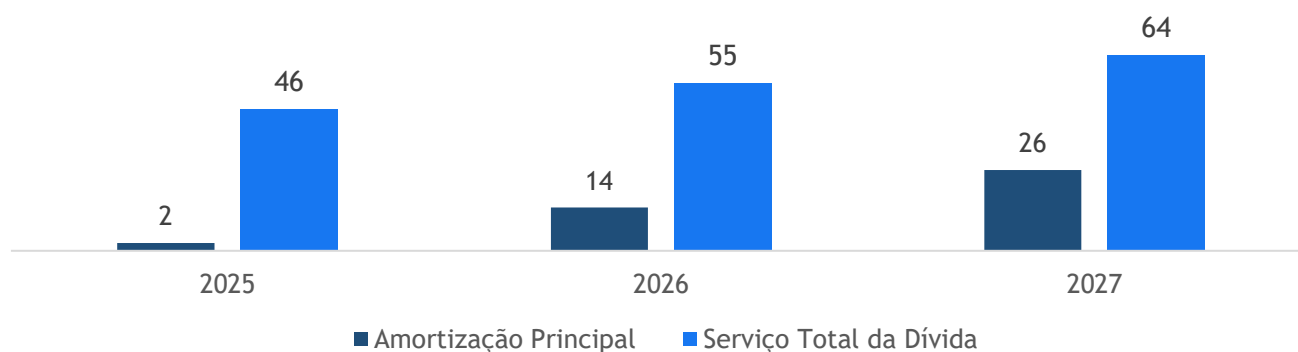
Em junho de 2026, o saldo da dívida bruta foi de R\$ 834,9 milhões. O Fundo Gazit Malls, juntamente com o Fundo Mais Shopping, possui um saldo de caixa de R\$ 90,1 milhões, o que resulta em dívida líquida de R\$ 744,8 milhões.

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

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

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de Início	Prazo (anos)
CRI Gazit Malls	21E0407810	834,9	IPCA	5,8926%	14/05/21	12

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



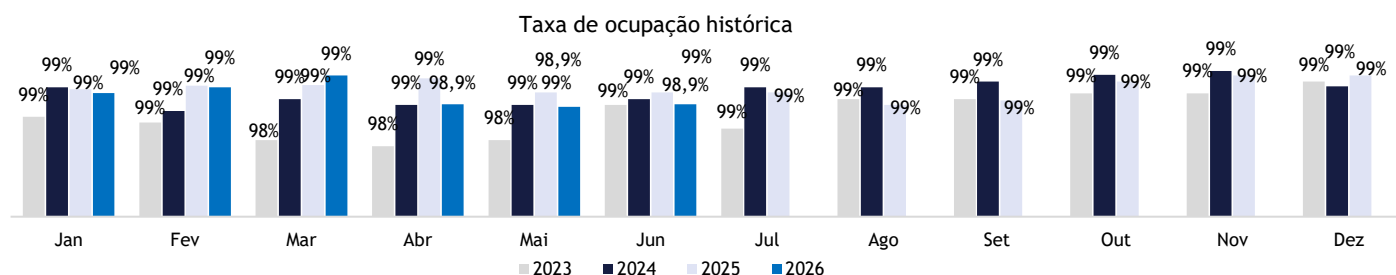
Os Ativos do Portfólio

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

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



Ano de Entrega	1998
ABL Própria	60 mil m ² (part. 80,1%)
Nº de Lojas	+ 360
Nº de Vagas	2.095
Lojas Âncora	
Lojas Satélites	
Serviços	



Internacional Shopping	Jun/25	Jun/26	2025 Acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	75.255	75.640	75.255	75.640
Taxa de Ocupação (%) - Média	99,2%	98,9%	99,2%	99,1%
Vendas Totais (R\$ milhões)	110,4	106,9	609,3	621,5
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.480	1.429	8.159	8.294
NOI (R\$ milhões)	8,5	7,5	49,4	47,0
Margem NOI (%)	90%	84%	90%	87%
SSS (%)	-3,2%	-4,0%	0,7%	1,6%
SSR (%)	0,2%	1,3%	4,7%	3,9%

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

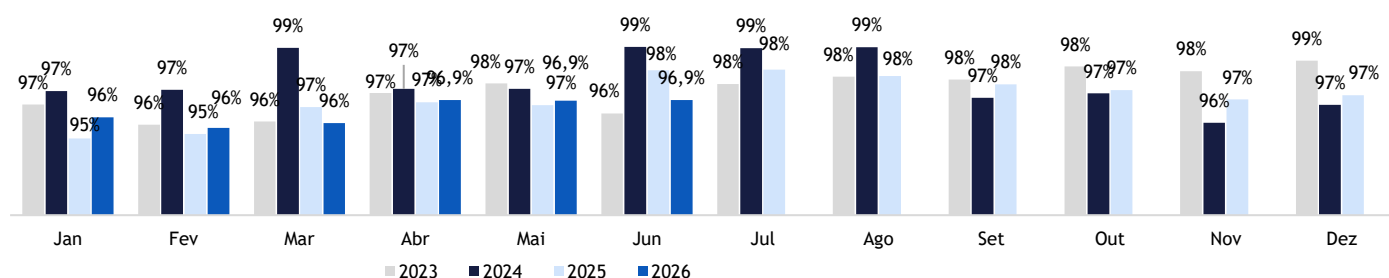
O Mais Shopping foi adquirido pela Gazit em 2015. Desde então, o imóvel passou por diversas reformas e expansões, que elevaram sua área em mais de 60% desde sua inauguração. O Mais Shopping localiza-se no maior polo comercial da cidade de São Paulo, com um fluxo de 1,2 milhões de pessoas por mês na região 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/25	jun/26	2025 Acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	22.923	23.090	22.923	23.090
Taxa de Ocupação (%) - Média	98,1%	97,0%	96,5%	96,4%
Vendas Totais (R\$ milhões)	25,79	26,62	145,07	150,57
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.146	1.188	6.560	6.764
NOI (R\$ milhões)	2,8	1,6	11,4	10,3
Margem NOI (%)	87%	70%	82%	74%
SSS (%)	3,2%	1,7%	8,1%	1,7%
SSR (%)	18,3%	-3,8%	13,7%	-2,8%

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

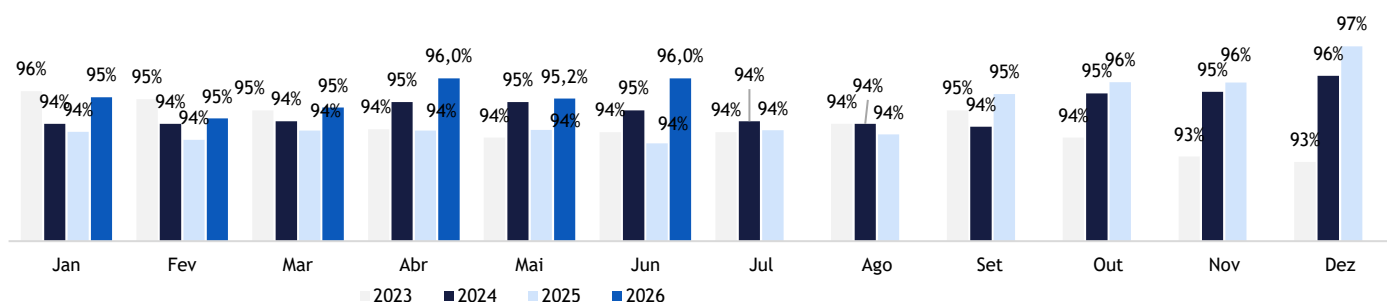
Situado na Avenida Giovanni Gronchi, o Morumbi Town foi inaugurado em 2016, sendo o segundo ativo mais relevante em termos de ABL do Fundo (21,4% do total) e com geração de NOI de 9% do total. O empreendimento foi adquirido pelo Fundo em Julho de 2021. Em termos de infraestrutura, o Morumbi Town se destaca 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	jun/25	jun/26	2025 Acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	30.432	30.436	30.432	30.436
Taxa de Ocupação (%) - Média	93,6%	95,2%	93,9%	95,2%
Vendas Totais (R\$ milhões)	38,5	38,7	231,1	230,6
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.351	1.336	8.088	7.962
NOI (R\$ milhões)	1,4	0,9	7,4	6,1
Margem NOI (%)	67%	52%	63%	53%
SSS (%)	1,8%	-0,1%	1,9%	1,0%
SSR (%)	-2,3%	4,0%	5,6%	5,9%

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

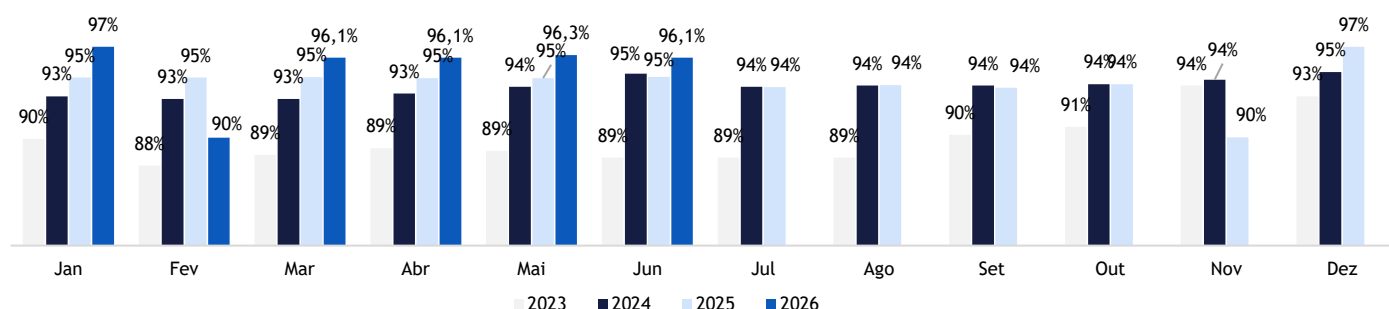
Adquirido em Julho de 2015, o Shopping está localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo com o Viaduto do Chá, no coração de São Paulo. Tombado como patrimônio histórico desde 1984, o imóvel virou Shopping nos anos 2000 e possui uma ocupação média superior a 94% e mais de 110 lojas e quiosques, incluindo 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	jun/25	jun/26	2025 Acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	18.612	18.499	18.612	18.499
Taxa de Ocupação (%) - Média	94,7%	95,5%	94,6%	95,2%
Vendas Totais (R\$ milhões)	32,5	35,4	172,1	195,5
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.846	2.005	9.777	11.103
NOI (R\$ milhões)	1,5	1,7	7,9	8,9
Margem NOI (%)	90%	92%	83%	84%
SSS (%)	3,8%	7,6%	9,7%	10,0%
SSR (%)	6,4%	6,1%	3,6%	11,6%

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

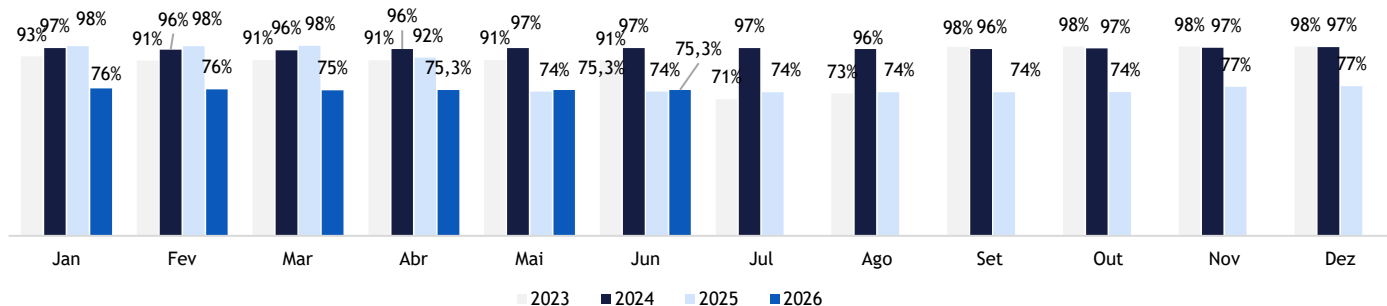
Sobre o Shopping Prado Boulevard, o ativo foi adquirido pela Gazit em 2013 e desde então vem passando por uma série de revitalizações, desde mudança de layout até a implementação da área do boulevard, onde se concentram diversas operações Gastronômicas. Atualmente, o Prado Boulevard oferece estacionamento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



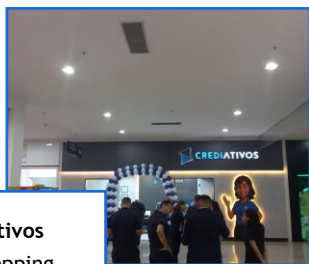
Taxa de ocupação histórica



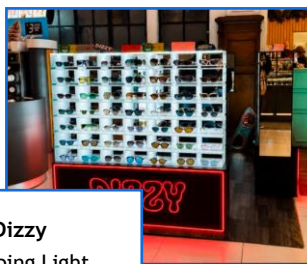
Shopping Prado	jun/25	jun/26	2025 Acumulado	2026 Acumulado
ABL Total (m ²)	10.103	10.103	10.103	10.103
Taxa de Ocupação (%) - Média	74,5%	75,0%	89,1%	75,4%
Vendas Totais (R\$ milhões)	9,3	9,2	54,7	54,7
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.256	1.234	6.203	7.326
NOI (R\$ milhões)	0,4	0,6	2,4	2,1
Margem NOI (%)	77%	99%	75%	67%
SSS (%)	2,2%	-0,9%	3,6%	0,3%
SSR (%)	7,3%	0,1%	13,0%	2,1%



Inaugurações do mês (total 8 inaugurações)



Crediativos
Mais Shopping



Dizzy
Shopping Light



Top Internacional
Shopping Internacional

Gazit Asset nas Lives

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Disclaimers

Este relatório foi preparado pela Gazit Brasil Asset Management. Os números contidos nos gráficos de performance referem-se ao passado; performance passada não é indicador de performance futura. As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. A Gazit não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICADAMENTE DIFERENTES. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.