



Relatório Mensal

Abril 2024



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. A cota foi lançada na oferta com 0,84x P/VPA e 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.

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:

Rua Olimpíadas, N° 66, 4° andar,
Vila Olímpia - São Paulo - SP

 ri@gazitbrasil.com

 gazitasset.com.br

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

Nome do Fundo:

Gazit Malls Fundo de
Investimento Imobiliário (GZIT11)

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM

Gestor:

Gazit Brasil Asset Management

Quantidade de Cotas:

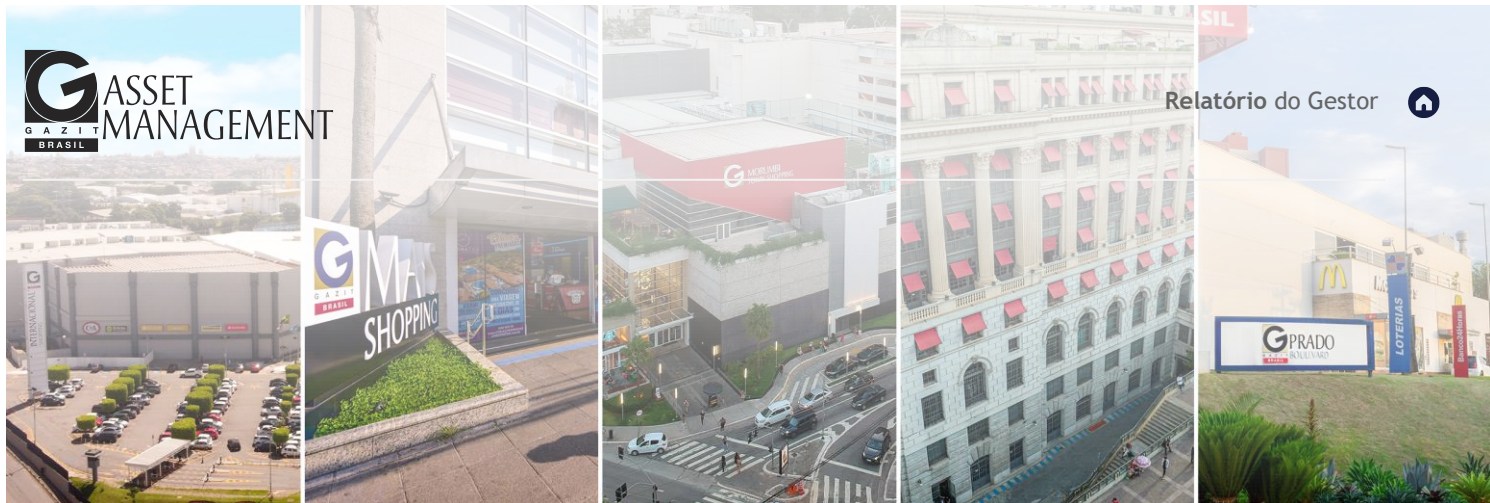
21.841.231

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)



Comentário do Gestor

Desde a conclusão da Oferta Pública do Fundo, em 08 de fevereiro deste ano, julgo imprescindível neste momento fornecer detalhes tanto sobre o Fundo GZIT11 quanto sobre nossa nova atuação como gestora. Remontando à nossa trajetória, há mais de uma década, a Gazit deu início à sua jornada no Brasil, com o propósito de desenvolver um portfólio de shopping centers resilientes e diversificados no principal centro urbano do país, São Paulo. A Gazit faz parte do grupo G-City, empresa global do setor imobiliário com mais de 90 propriedades.

Após a consolidação do portfólio, prosseguimos com nossa estratégia de crescimento e visibilidade no mercado brasileiro, por meio da incursão no mercado de capitais e da nossa participação como gestores de portfólio. Conscientes das exigências e do prestígio consolidado do setor de fundos imobiliários públicos, optamos por uma abordagem inovadora com a segregação do Fundo em cotas A e B. Neste modelo, as cotas da Classe A têm preferência nos dividendos até atingirem o rendimento de R\$9,36 por cota no ano, válido pelos dois primeiros anos. Durante este período somente o valor excedente será distribuído para a Classe B. Vale ressaltar que ambas as classes de cotas detêm os mesmos direitos, diferindo apenas na preferência de dividendos. Os investidores que adquirirem a cota GZIT11 serão detentores de cotas da Classe A, única classe de cota negociada em mercado. As cotas da Classe B não são negociadas no mercado e são integralmente de titularidade do controlador. Após dois anos, ambas as classes de cotas serão consolidadas em uma única classe (GZIT11), conforme estipulado no regulamento. Essa estratégia foi adotada para diferenciar o Fundo em seu estágio inicial.

Outro diferencial significativo reside em nossa posição majoritária nos ativos do portfólio e, sobretudo, temos a gestão ativa no cotidiano dos shopping centers, permitindo-nos agregar valor ao Fundo por meio de nosso conhecimento no setor e nossa bagagem global. Além disso, nosso controlador mantém a maior parte do Fundo, evidenciando um alinhamento entre o controlador e o investidor minoritário em se beneficiar dos resultados a curto e longo prazo.

Iniciamos o ano cumprindo as projeções de dividendos estabelecidas no Prospecto da Oferta Pública e observando indicadores de desempenho superiores em relação ao ano anterior. Aproveito para reforçar nossa transparência e a disponibilidade de contato, disponibilizando nosso site de relações com investidores (link: <https://www.gazitasset.com.br/>), onde é possível encontrar informações relevantes, bem como os canais de comunicação.

Obrigado,

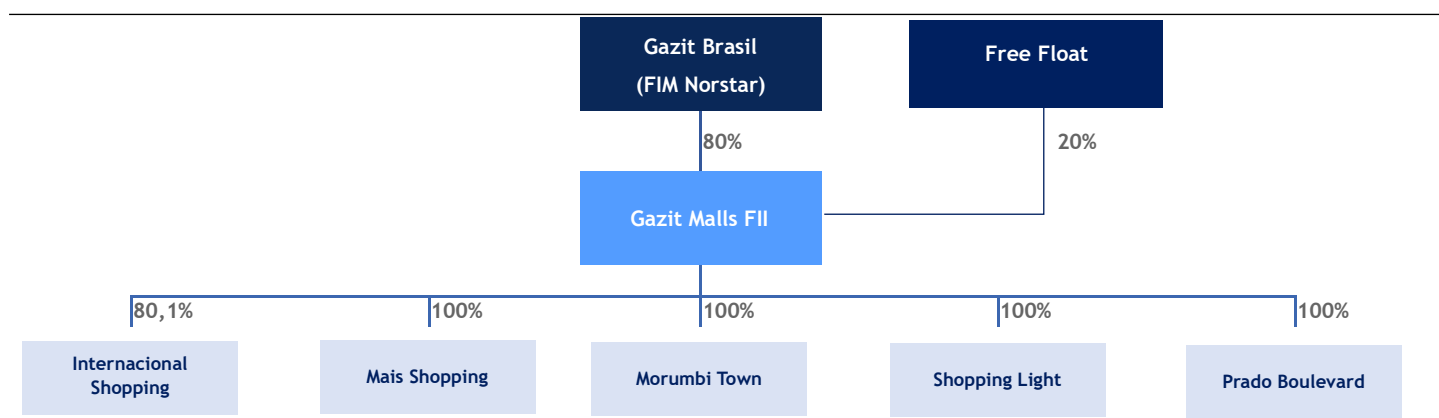
Gestão Gazit Asset

Desempenho de Fevereiro

O Fundo fez sua segunda distribuição do ano acumulando R\$1,56/cota (em fevereiro e em março). 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.

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.



Em fevereiro 2024, o Fundo fechou com patrimônio líquido de R\$ 2,0 bilhões, distribuído em cerca de 21,8 milhões de cotas, com valor patrimonial aproximado de R\$95,89 por cota. A taxa de consultoria (incluído na taxa de administração) da Gazit Brasil Asset Management é de 0,75% ao ano sobre o valor patrimonial. Além disso, o Fundo terá uma taxa de performance equivalente a 20% do que exceder a variação do IPCA + 6,0% ao ano, após 24 meses da liquidação da oferta secundária, não sendo cobrada durante o período de rendimento preferencial.

Consultoria especializada - Gazit Brasil Asset Management

A Gazit Brasil Asset Management é uma gestora de recursos de ativos imobiliários com R\$2,7bi 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. No Brasil, a empresa é proprietária e administradora de seis empreendimentos, todos localizados em São Paulo, na capital e em Campinas.

No mercado brasileiro, a Gazit iniciou suas atividades há mais de uma década com o processo de globalização da marca, com atuação em diversas regiões, como no caso do Brasil, por ser o país com maior presença na América Latina. Na última década, o portfólio foi montado sob a liderança da CEO, Mia Stark, que adquiriu e desenvolveu ativos resilientes e diversificados no maior centro urbano do Brasil, São Paulo. Seus principais executivos incluem Mia Stark (CEO), Alexandre Freitas (CFO), Sergio Koffes Jr. (COO) e Marco Katz (CLO), que possuem ampla experiência no mercado imobiliário, com carreiras de 15 a 25 anos.

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 terá 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

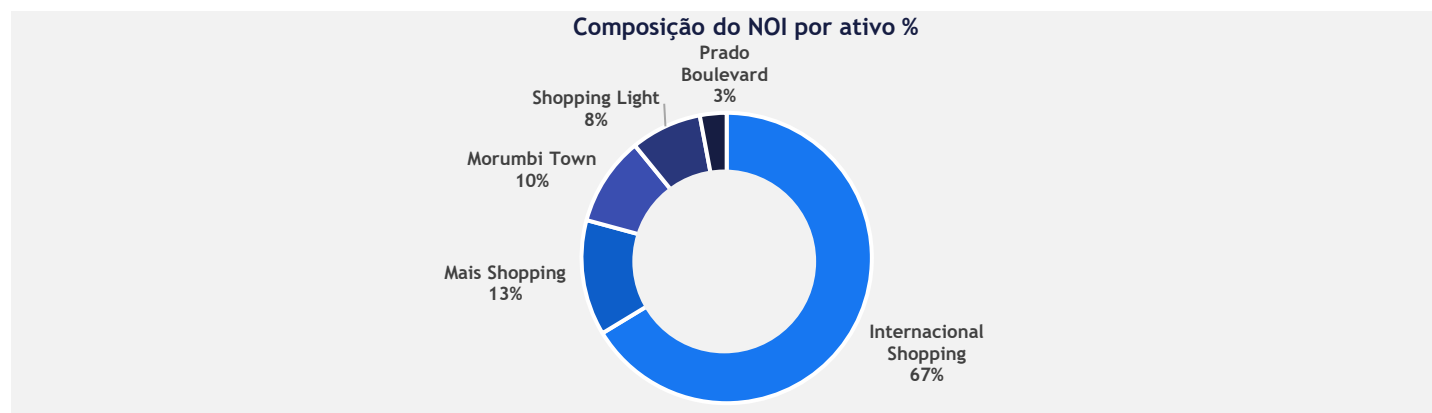
O portfólio atual do Gazit Malls (GZIT11) engloba cinco shoppings localizados em áreas urbanas densamente povoadas do estado de São Paulo, totalizando 143 mil metros quadrados de área bruta locável (ABL). O Fundo detém participação majoritária em todos os seus imóveis, o que permite uma atuação ágil 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 (m²)	Participação do Fundo	ABL Própria (m²)	Vendas totais¹ (milhões)	Taxa de ocupação
Internacional Shopping	Guarulhos - SP	75.719	80,1%	60.650	180,2	98,8%
Mais Shopping	São Paulo - SP	22.863	100,0%	22.863	38,9	97,3%
Morumbi Town	São Paulo - SP	31.062	100,0%	31.062	67,3	94,3%
Shopping Light	São Paulo - SP	18.546	100,0%	18.546	41,0	93,0%
Prado Boulevard	Campinas - SP	10.103	98,0%	9.895	15,9	96,1%
Total				143.016	343,4	96,6%

¹ Vendas totais acumuladas no ano: De janeiro a fevereiro 2024.



Até fevereiro de 2024, o Fundo fez R\$24,0 milhões de NOI e, conforme o gráfico abaixo, o Internacional Shopping equivale a 67% do NOI do Fundo.

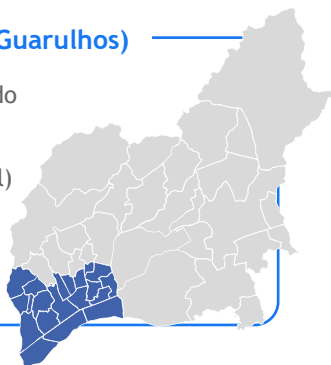


Localização Gazit Malls (GZIT11)

Estado de São Paulo

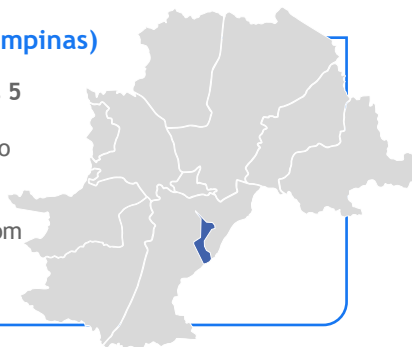
Internacional Shopping (Guarulhos)

- > 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)

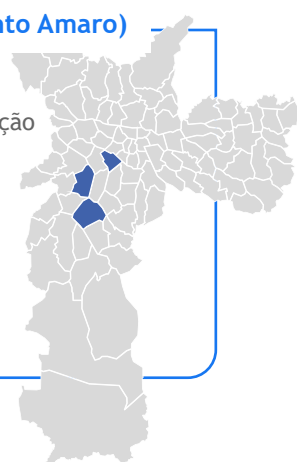
- > Centro histórico da Capital paulista
- > O coração da cidade: Próximo as principais linhas de metrô e de terminal de ônibus
- > O Shopping fica em uma das esquinas mais movimentadas da cidade

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



Os ativos do Portfólio

Internacional Shopping

Adquirido pela Gazit em abril de 2018, o Internacional Shopping foi inaugurado em 1998 no km 225 da Rodovia Presidente Dutra em Guarulhos (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). O shopping possui ABL de 75,7 mil m² (dos quais 60,7 mil m² pertencem ao GZIT11) e atualmente, abriga mais de 350 lojas e quiosques, salas de cinema Cinemark, um parque de diversões Neo Geo Family, boliche, academia, bancos, consultórios e uma unidade do Poupatempo. Atualmente, o Internacional Shopping é o shopping mais relevante do portfólio do GZIT11 em termos de ABL (42,4%) e em termos de geração de receita operacional líquida do Fundo (67% do NOI gerado).

GZIT11: Características do Internacional Shopping Guarulhos

Ano de Entrega	1998	
ABL Própria	61 mil m ² (part. 80,1%)	
Nº de Lojas	+350	
Nº de Vagas	+3.200	
Lojas Âncora	RCHLO, RENNER, LECTAURO, FAST	
Lojas Satélites	Calvin Klein, AREZZO, SAMSUNG, LUPA, São Paulo	
Serviços	dr.consulta, Banco24Horas, extra, OMO, espaço laser	

Mais Shopping

O Mais Shopping foi adquirido pela Gazit de maneira indireta em 2015, por meio da aquisição de 100% das cotas do Mais Shopping Fundo de Investimento Imobiliário. Desde então, o imóvel passou por diversas reformas e expansões, que elevaram sua área em mais de 60% desde sua inauguração. O imóvel está próximo a diversos pontos de interesse, como a Estação Largo Treze do Metrô, o terminal de ônibus Santo Amaro, a estação Santo Amaro da CPTM, a universidade Uninove, entre diversos outros que geram um fluxo constante de visitantes ao empreendimento (média de 30 mil pessoas por dia). Atualmente, o Mais Shopping representa 13% da geração de receitas operacionais do GZIT11, sendo o segundo mais relevante nesse aspecto.

GZIT11: Características do Mais Shopping

Ano de Entrega	2010	
ABL Própria	22,9 mil m ²	
Nº de Lojas	+170	
Nº de Vagas	+700	
Lojas Âncora	Cinépolis, C&A, Poupatempo	
Lojas Satélites	Cacau Show, vivo, NICOBACO, ARTWALK	
Serviços	Divino Fogão, KFC, McDonald's, BURGER KING	

Morumbi Town Shopping

Situado na Avenida Giovanni Gronchi, o Morumbi Town é o empreendimento mais novo da carteira do Fundo, tendo sido inaugurado em 2016, além de ser o segundo ativo mais relevante em termos de ABL do Fundo (21,7% do total) e o terceiro mais representativo em termos da geração de NOI (10% do total). O empreendimento foi adquirido pelo Fundo em maio de 2021. Em termos de infraestrutura, o Morumbi Town se destaca na região pelo seu mix de lojas, focado nas classes C e B, e por sua oferta de atividades exclusivas, como pista de *kart*, quadras de futebol *society* e *beach tennis*, academia, cinema e mais de 110 lojas e quiosques distribuídos em seus mais de 31 mil metros quadrados de ABL.

GZIT11: Características do Morumbi Town

Ano de Entrega	2016	
ABL Própria	31 mil m ²	
Nº de Lojas	+110	
Nº de Vagas	+1.200	
Lojas Âncora	BIO FILMES, RENNER, NBA Store	
Lojas Satélites	Reserva Vivo, ARTWALK TRACK & FIELD, oBoticário, PanVel	
Serviços	PECORINO, DOUTOR, SPOLETO, OUTBACK, SUPER KING	

Shopping Light

Adquirido em maio de 2021, o Shopping faz parte do histórico Edifício Alexandre Mackenzie, construído no estilo eclético, em 1929, e localizado na esquina da Rua Coronel Xavier de Toledo com o Viaduto do Chá, na região central de São Paulo. O imóvel foi tombado como patrimônio histórico em 1984 e desde 1999 abriga o Shopping. O Shopping Light, que vem se consolidando como centro de marcas de *outlet* em São Paulo, conta com mais de 100 lojas e quiosques, incluindo marcas renomadas como Tommy Hilfiger, Pandora, Calvin Klein e Lacoste. O empreendimento também conta com um complexo gastronômico no terraço do edifício, chamado Priceless Mastercard, onde estão situados os restaurantes Notiê e Abaru, do chef Onildo Rocha, além de outros restaurantes como o recém-inaugurado Outback. Por sua localização privilegiada, o shopping recebe aprox. 500 mil visitantes todos os meses.

GZIT11: Características do Shopping Light

Ano de Entrega	1999	
ABL Própria	18 mil m ²	
Nº de Lojas	+100	
Nº de Vagas	+200	
Lojas Âncora	priceless™, RENNER, smart fit	
Lojas Satélites	TOMMY HILFIER, PANDORA, PUMA, FILA, LACOSTE	
Serviços	McDonald's, SPOLETO, POPEYES, KFC, BULLGHER	

Shopping Prado Boulevard

Sobre o Shopping Prado Boulevard, o ativo foi adquirido pela Gazit em maio de 2021 e desde então, vem passando por uma série de revitalizações, desde mudança de layout até a implementação da área do boulevard, onde se concentra diversas operações gastronômicas. Atualmente, o Prado Boulevard oferece uma ampla variedade de lojas e pontos de interesse, incluindo cinema, academia, supermercado, estacionamento coberto, farmácia, entre outros. Com cerca de 9,9 mil m² de ABL (6,9% 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 150 mil visitantes mensalmente.

GZIT11: Características do Prado Boulevard

Ano de Entrega	2005	
ABL Própria	9,9 mil m ²	
Nº de Lojas	+60	
Nº de Vagas	+290	
Lojas Âncora		
Lojas Satélites		
Serviços		

Indicadores operacionais

Com o objetivo de complementar as informações descritas acima, a tabela e os gráficos a seguir apresentam os indicadores operacionais da carteira: Fechamento mês de fevereiro e o acumulado do ano.

Indicadores Operacionais	Fevereiro 2024	2024 Acumulado
ABL Total (m ²)	158.292	158.292
ABL Própria (m ²)	143.016	143.016
Taxa de Ocupação (%)	96,6%	96,8%
Vendas Totais (R\$ milhão)	162,6	343,4
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²)	1.062,9	2.240,8
NOI (R\$ milhão)	11,5	24,0
NOI/m ² (R\$/m ²)	80,6	167,5
Desconto/Faturamento (%)	0,8%	1,2%
Inadimplência Líquida (%)	2,1%	3,6%

Liquidez

O Fundo concluiu a Oferta Pública em 08 de fevereiro de 2024 sob o código GZIT11. A liquidez diária desde então é de R\$863 mil por dia com *free float* de 20%. O valor de mercado da cota A é de R\$703 milhões.

Informações da B3 (R\$ mil)	2024 Acumulado ¹
Volume Total	29.341,0
Volume Diário Médio	863,0
Qtde de cotas negociadas	418,6
Quantidade de cotas (Classe A)	10.702.203
Valor de mercado (Classe A)	703.134.737,10

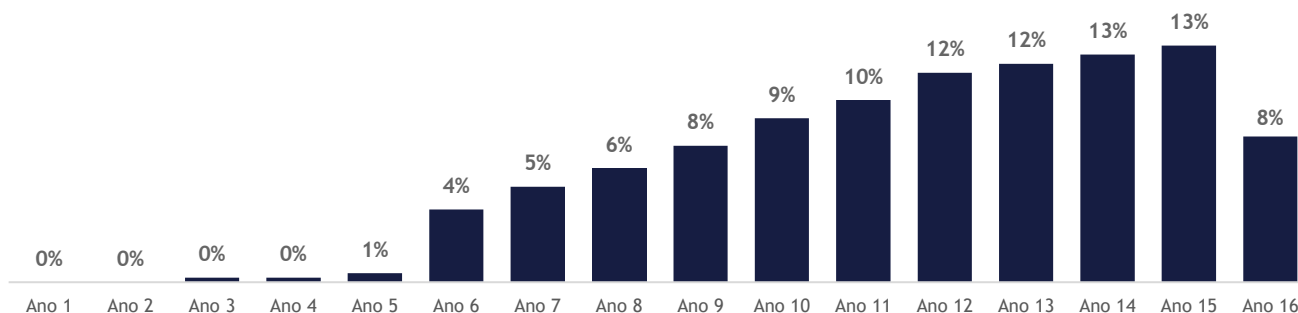
(1): Do dia 08/02/2024 até o dia 27/03/2024.

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. 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 fevereiro de 2024, o saldo da dívida foi de R\$754 milhões.

Cronograma de amortização



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.