



Apresentação Trimestral

4º trimestre de 2024

Agenda

Gazit Asset
(GZIT11)



01



Comentário
do Gestor



02



Performance
4T24



03

Inaugurações do trimestre



Adidas (393,2m²)
Internacional Shopping



Eat Asia (203,0m²)
Internacional Shopping



Lojas Mel (752,9m²)
Internacional Shopping



Borelli (48,8m²)
Morumbi Town

Destaques comerciais do trimestre



97,4%

Taxa de Ocupação



17/61

Contratos assinados no
Trimestre/Acumulado
(LS 34% no ano)



Melhor Black Friday

O Shopping Light teve a melhor
Black Friday da história (+ 49,3%
nas vendas vs 2023) e uma taxa de
conversão superior a 70%.

Contratos assinados - 4T

Jequiti

Jequiti no Internacional
Shopping
(área 47,5 m²)

1ª loja física em Shopping
inaugurado em Dezembro 2024

LISO PERFEITO[®]
BRASIL by
Jasélica Catrim.

Liso Perfeito no Mais
Shopping
(área 118,7 m²)



CORINTHIANS
LOJA OFICIAL

Loja Oficial do Corinthians
no Shopping Light
(área 71,0 m²)

Inaugurado em Dezembro 2024

Agenda

Gazit Asset
(GZIT11)



01



Comentário
do Gestor



02



Performance
4T24



03

Cenário macroeconômico

No Brasil, as incertezas acerca da condução e trajetória da política fiscal foi acentuada pela tramitação na Câmara dos Deputados da PEC de corte de gastos do governo federal. Adicionalmente, o Banco Central elevou a taxa Selic em 100 bps, para 12,25% aa, refletindo o contínuo aumento da expectativa de inflação de acordo com o relatório Focus e uma atividade econômica mais resiliente com abertura adicional do hiato do produto, medido pela divulgação dos dados do PIB do terceiro trimestre de 2024.

O mês de dezembro se mostrou extremamente desafiador para os ativos de risco. O dólar atingiu a sua maior cotação histórica, chegando a passar dos R\$ 6,30, as taxas tesouro IPCA+ superaram o 8%, o IFIX apresentou desvalorização de 0,67% e a bolsa de valores retraiu 4,3%. No ano de 2024 o dólar apresentou desvalorização de 21,5%, o IFIX recuou 5,9%, o Ibovespa caiu 10,4% e o índice small caps (Smal11) retraiu 22,5%. No mercado de renda fixa, a taxa pré de 3 anos abriu mais de 600 bps causando uma abertura de 300 bps na taxa real com aumento da inflação implícita na curva de juros.

Adicionalmente, a gestão do Fundo avalia que o preço de mercado do GZIT11 não reflete adequadamente o valor intrínseco dos ativos do portfólio do Fundo, uma vez que a cota está sendo negociada com um desconto de aproximadamente 50% em relação ao seu valor patrimonial.

Reavaliação dos Ativos do Fundo: Em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa Cushman & Wakefield, resultando em valor **1,6% inferior ao valor contábil atual dos referidos imóveis**, explicado pelo aumento da taxa de juros, o que totaliza variação negativa de aproximadamente 3,4% no valor patrimonial da cota do Fundo de referência de 31/12/2024.

Comentário do Gestor

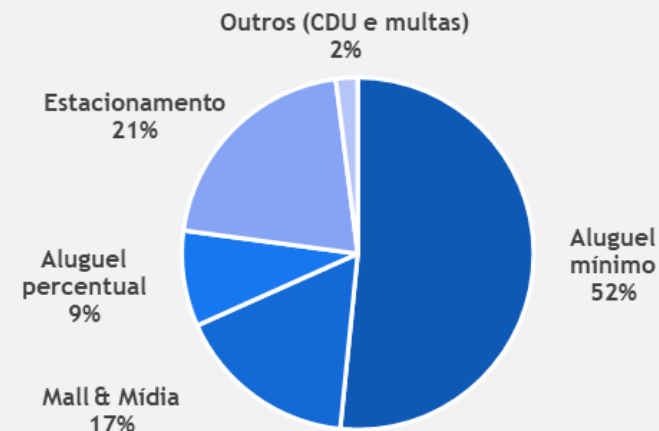
4º trimestre de 2024

No 4º trimestre de 2024, a Companhia teve um desempenho sólido, com vendas totais de R\$ 767,9 milhões, um crescimento de 8,9% em relação ao 4T23. O trimestre se destacou pelas inaugurações e expansões estratégicas, conforme detalhado no slide 3. Em novembro, as vendas cresceram 14,0%, impulsionadas pela *Black Friday*, com o Shopping Light alcançando a melhor Black Friday de sua história, com um aumento de 49,3% nas vendas e uma taxa de conversão superior a 70%. Outros shoppings também apresentaram crescimento expressivo: Internacional Shopping (+23,1%), Mais Shopping (+25,2%), Morumbi Town (+25,2%) e Prado Boulevard (+10,0%). Dezembro, com as vendas de Natal, superou as expectativas, registrando um crescimento de 7,3% e totalizando R\$ 328,8 milhões. No acumulado de 2024, as vendas chegaram a R\$ 2.507,9 milhões, com um aumento de 7,4% em relação ao ano anterior, consolidando o ano como um grande sucesso para a Companhia.

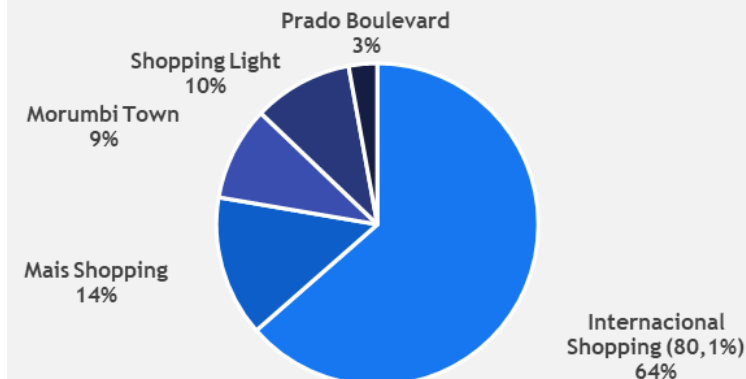
No último trimestre, o NOI Competência atingiu R\$ 47,0 milhões, com uma impressionante margem de 89,5%, destacando-se o Internacional Shopping com uma margem de 93,7%. No total de 2024, o NOI somou R\$ 159,8 milhões, com uma margem NOI de 85,0%, o que representa um crescimento de 5,3% em relação ao ano anterior, apesar da variação negativa do IGPM no primeiro semestre, que impactou o reajuste contratual da base de aluguel mínimo. Além disso, mantivemos altos níveis de ocupação, com 97,4%, superando os 96,9% registrados no ano anterior, e alcançamos a maior taxa de ocupação histórica, com o Internacional Shopping atingindo a marca recorde de 99,2%. A inadimplência líquida e os descontos sobre faturamento permaneceram em níveis controlados no 4º trimestre de 2024, com inadimplência líquida de -3,2% no trimestre e 0,1% no acumulado anual. O desconto sobre faturamento foi de 2,4% no trimestre e 1,8% no ano.

Ao longo do ano, foram distribuídos R\$ 100,2 milhões para a Cota A, conforme o prospecto, resultando em um dividendo anual de R\$ 9,36 por cota – sendo R\$ 8,59 provenientes da geração de caixa e R\$ 0,77 referentes ao uso da reserva de rendimento.

Composição da Receita % - Acumulado



Composição do NOI por ativo % - Acumulado



Agenda

Gazit Asset
(GZIT11)



01



Comentário
do Gestor



02



Performance
4T24



03

Desempenho do GZIT11 - 4T 2024



Patrimônio líquido

R\$ **2,0**bi
(R\$91,48/cota)



Valor de mercado

R\$ **0,9**bi
(R\$43,47/cota)



Dividendos¹

R\$ **2,34**cota
(DY 20,4% anualizado)



Investidores Qualificados

4.907



Liquidez diária²

R\$ **923**k
média mensal

(1) Resultado do quarto trimestre de 2024. Para o cálculo do dividendo anualizado usou-se a média de fechamento da cota de Outubro, Novembro e Dezembro com a distribuição acumulada do período.

(2) Média do quarto trimestre de 2024.

Indicadores Operacionais do 2024¹

Taxa de ocupação

97,4% ocupação para os
142k m² de ABL própria

Fluxos

37,6m de pessoas
4,9m de veículos

Vendas totais

R\$2.507,9m
(vs R\$2.334,3m 2023)
+7,4% YoY

Desconto/Faturamento

1,8%
(vs 2,4% 2023)

NOI Competência

R\$159,8m
85,0% de margem
+5,3% YoY

Inadimplência líquida

0,1%
(vs 0,7% 2023)

Portfólio diversificado nas principais áreas do estado de São Paulo



Internacional Shopping



Mais Shopping



Morumbi Town



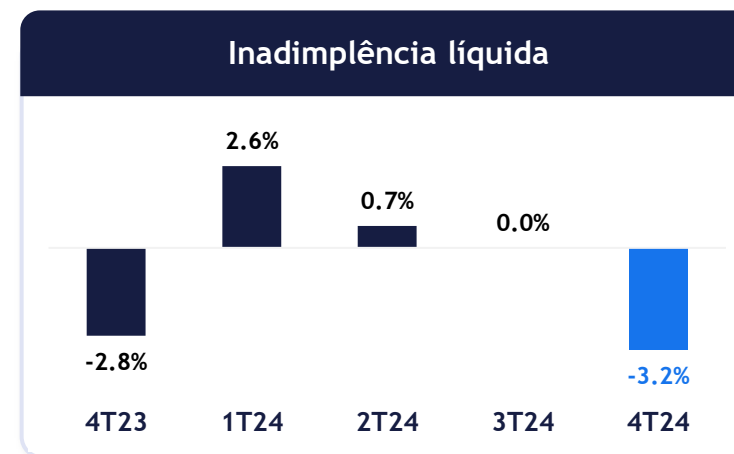
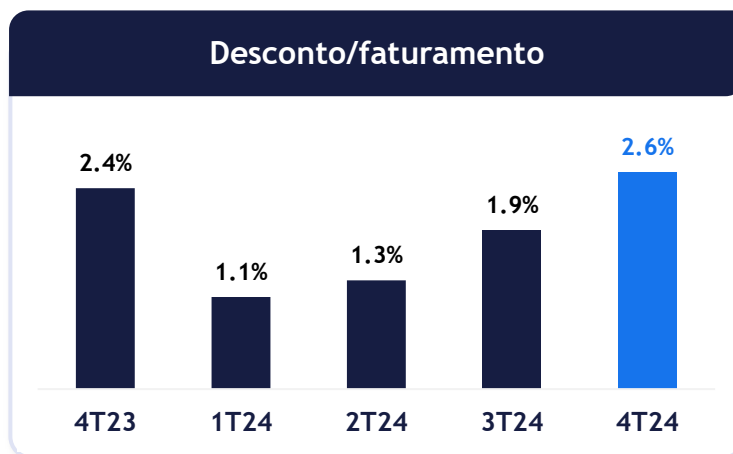
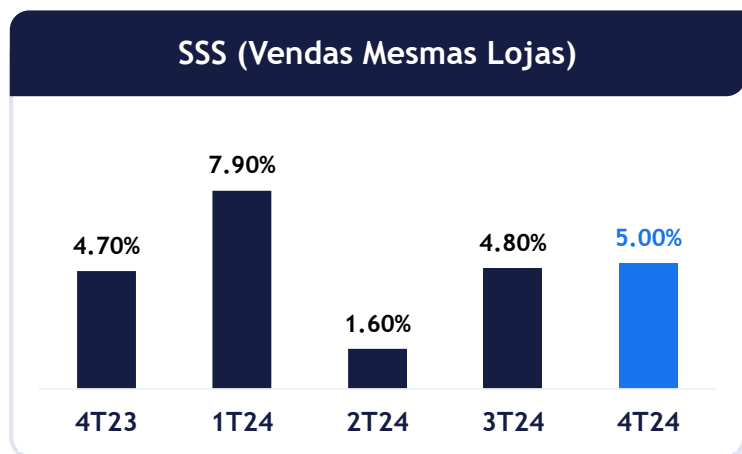
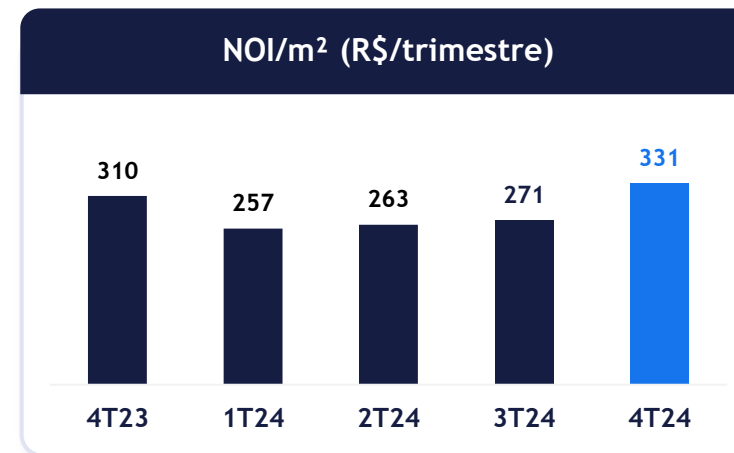
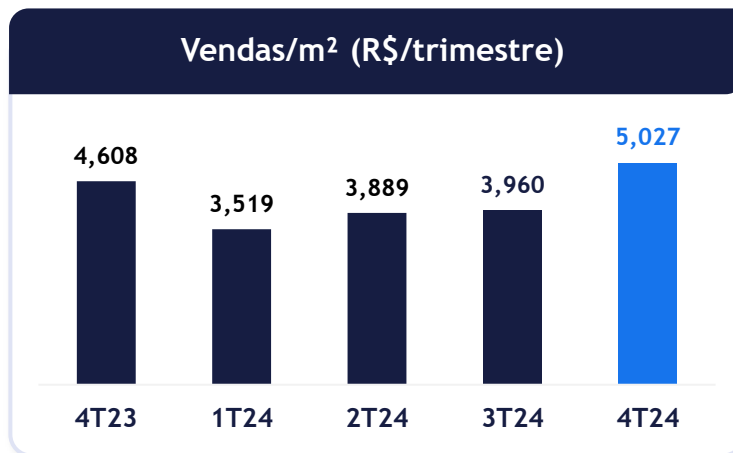
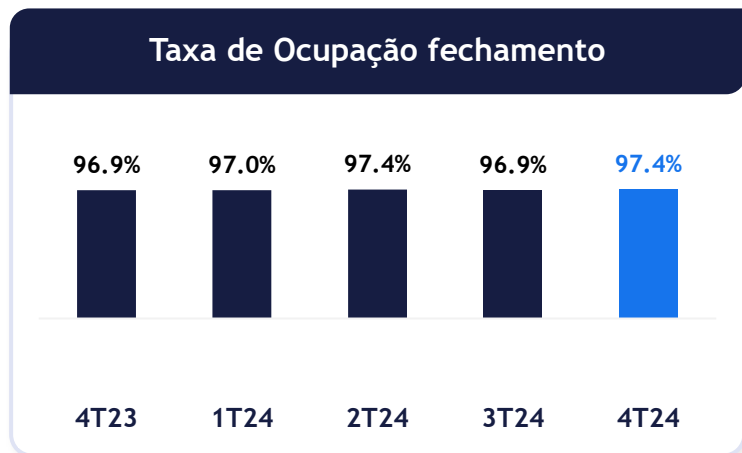
Shopping Light



Prado Boulevard



Indicadores Operacionais 4T 2024



Indicadores Operacionais 2024²

Internacional Shopping	Mais Shopping	Morumbi Town	Shopping Light	Prado Boulevard
<ul style="list-style-type: none"> > ABL própria: 60mil m² > Participação Gazit: 80,1%¹ > Vendas: R\$1,293m > Taxa de ocupação: 99,2% > NOI: R\$101,5m > Margem NOI: 91,4% 	<ul style="list-style-type: none"> > ABL própria: 23mil m² > Participação Gazit: 100% > Vendas: R\$295m > Taxa de ocupação: 96,7% > NOI: R\$22,6m > Margem NOI: 82,3% 	<ul style="list-style-type: none"> > ABL própria: 30mil m² > Participação Gazit: 100% > Vendas: R\$457m > Taxa de ocupação: 96,1% > NOI: R\$15,1m > Margem NOI: 63,5% 	<ul style="list-style-type: none"> > ABL própria: 18mil m² > Participação Gazit: 100% > Vendas: R\$355m > Taxa de ocupação: 95,0% > NOI: R\$16,0m > Margem NOI: 81,9% 	<ul style="list-style-type: none"> > ABL própria: 10mil m² > Participação Gazit: 98% > Vendas: R\$107m > Taxa de ocupação: 97,3% > NOI: R\$4,6m > Margem NOI: 74,0%
<p>Média Vendas/m² (ano)</p> <p>R\$1.369,3/m²</p>		<p>Média NOI/m² (ano)</p> <p>R\$93,8/m²</p>		<p>Margem NOI (ano)</p> <p>85,0%</p>

(1) 19,9% pertence ao XP Malls.

(2) Acumulado ano.

Resultado do Fundo

	1T24	2T24	3T24	4T24	2024 Acumulado
Receitas	44,758,583	41,745,753	43,886,626	43,287,109	173,678,070
Receita Imobiliária ²	40,851,604	34,951,004	38,317,368	38,144,040	152,264,016
Receita de Dividendos ¹	2,158,631	5,411,102	3,955,303	4,263,714	15,788,751
Receita Financeira	1,748,347	1,383,646	1,613,955	879,355	5,625,304
Despesas	(19,498,017)	(21,907,868)	(21,142,193)	(19,192,576)	(81,740,655)
Despesa Operacional dos Imóveis ²	(5,295,635)	(5,803,595)	(4,786,295)	(6,227,076)	(22,112,602)
Despesa Financeira	(10,897,131)	(11,374,251)	(11,820,238)	(9,834,886)	(43,926,505)
Despesa Administrativa do Fundo ³	(3,305,251)	(4,730,022)	(4,535,660)	(3,130,615)	(15,701,548)
Resultado do Período	25,260,565	19,837,885	22,744,433	24,094,532	91,937,415
Reserva de Rendimentos	-	4,987,859	2,979,432	267,913	8,235,205
Resultado do Período + Reserva	25,260,565	24,825,744	25,723,864	24,362,446	100,172,620
Valor Distribuído	25,043,155	25,043,155	25,043,155	25,043,155	100,172,620
Número de Cotas A	10,702,203	10,702,203	10,702,203	10,702,203	10,702,203
Distribuição/Cota A	2.34	2.34	2.34	2.34	9.36
Valor patrimonial da Cota	95.91	95.23	95.07	93.65	94.97
Valor de mercado da Cota	69.75	61.38	55.64	45.83	58.15
Dividend Yield % - mês	3.4%	3.8%	4.2%	5.1%	16.1%
Dividend Yield % - anualizado⁴	13.4%	15.2%	16.8%	20.4%	16.1%

(1) Dividendos do FII Mais Shopping para o FII Gazit Malls.

(2) A receita e despesa operacional equivalem aos 4 ativos do Fundo, pois o Mais Shopping gera retorno por meio de dividendos. 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, auditoria de lojas e ações judiciais.

(3) A despesa administrativa refere-se às despesas relacionadas ao Fundo, tais como taxa de gestão, ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros, formador de mercado, etc.

(4) Para calcular o dividendo anualizado (com base trimestral e anual), utilizou-se a média dos fechamentos das cotas dos meses do período de referência, juntamente com a distribuição acumulada do período.

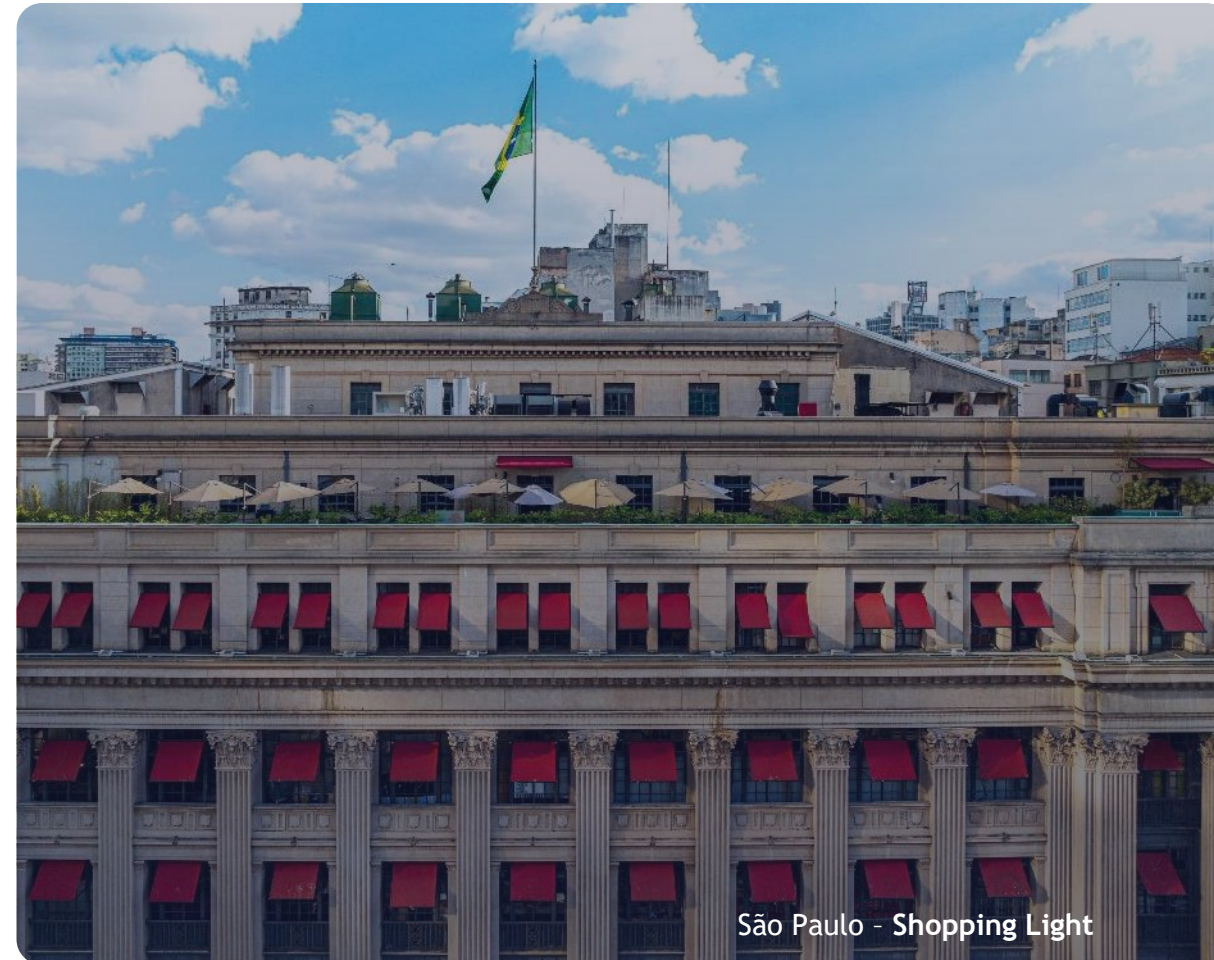
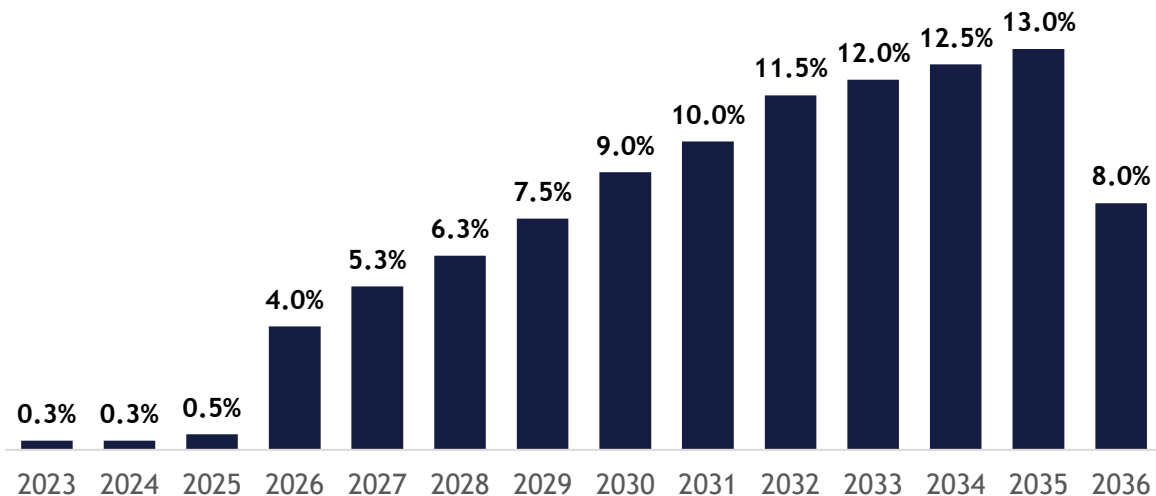
Alavancagem (CRI)

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 dezembro de 2024, o **saldo da dívida foi de R\$780,4 milhões**.

Cronograma de amortização do principal



São Paulo - Shopping Light



Obrigado

Thank You



ri@gazitbrasil.com



gazitasset.com.br



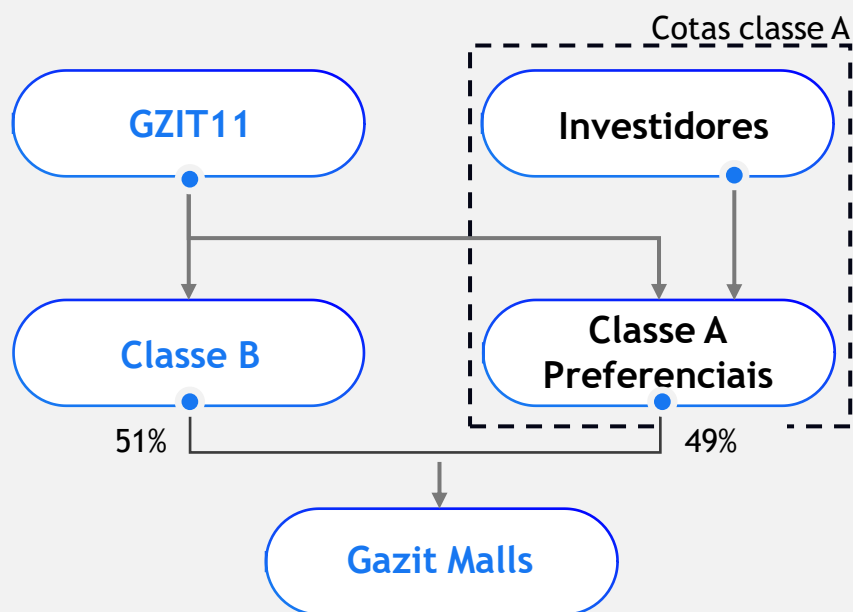
linkedin.com/company/gazit-asset

Estrutura Classe A e Classe B

Cotas Classe A com retorno prioritário nos dois primeiros anos

GZIT11: Estrutura das Cotas

Novos investidores adquirem a cota Classe A



Classe A:

Remuneração prioritária nos dois primeiros anos

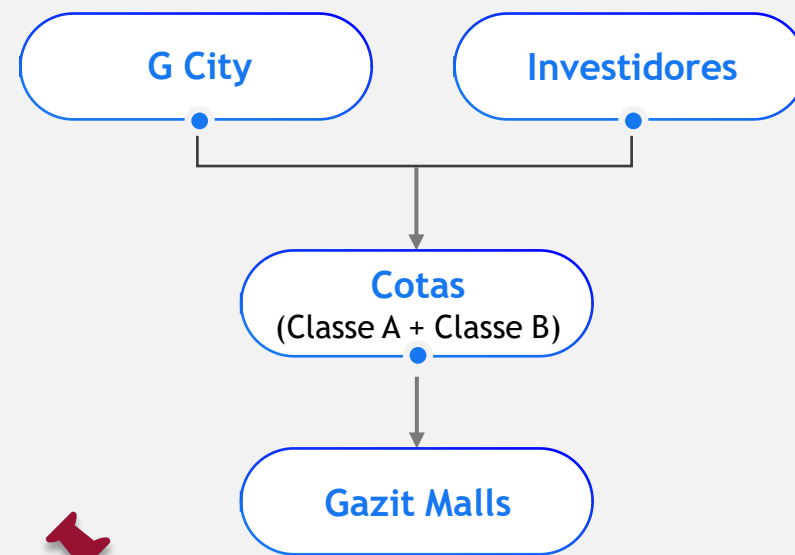
Negociado na B3

Classe B:

Remunera o que exceder a distribuição mínima da Classe A

Sem liquidez

Unificação das cotas do Fundo após dois anos



Unificação das Classes:

Após dois anos, ocorrerá uma unificação das duas classes de cotas e o Fundo passará a remunerar as cotas de forma igualitária