



Apresentação Trimestral

1º trimestre de 2025

Agenda

Gazit Asset
(GZIT11)



01



Comentário
do Gestor



02



Performance
1T25



03

Inaugurações do trimestre



Anacapri (28,7m²)
Shopping Light



Spoletto (20,5m²)
Prado Boulevard



Quiver (60,0 m²)
Internacional Shopping



Serafina (335m²)
Morumbi Town

Destques comerciais do trimestre



96,8%

Taxa de Ocupação



20

Contratos assinados no
Trimestre/Acumulado



Semana de Outlet

Shopping Light

Foi o destaque em crescimento de
vendas no 1 trimestre, 16,4% em
comparação ao mesmo período de
2024

Contratos assinados - 1T

Le Postiche®

Le Postiche no Morumbi
Town
(área 57,2 m²)



Dassi Boutique no Mais
Shopping
(área 271,8 m²)



Shoebiz no Internacional
Shopping
(área 744,8 m²)



ASSET
MANAGEMENT

Shopping Light - Centro, SP

Agenda

Gazit Asset
(GZIT11)



01



Comentário
do Gestor



02



Performance
1T25



03

Cenário macroeconômico

No cenário global, o início do governo Trump nos Estados Unidos trouxe novos riscos ao ambiente de inflação mundial, especialmente após os anúncios de tarifas na ordem de 25% para automóveis e em seguida das chamadas tarifas recíprocas, estabelecendo diferentes alíquotas de imposto para os países com quem os Estados Unidos possuem algum déficit comercial. Como consequência tivemos uma queda relevante na bolsa de valores Americana com o ouro atingindo novos recordes históricos de cotação acompanhado de uma desvalorização do dólar perante outras moedas, entre elas o Real.

No Brasil, a economia segue aquecida, com destaque para o mercado de trabalho ainda apertado, o que também exerce pressão sobre os preços. Em março, o IPCA registrou uma alta de 0,56%, elevando a inflação acumulada nos últimos 12 meses para 5,48%. Diante da persistente pressão inflacionária, o Banco Central elevou em março a taxa SELIC em 100 bps, para 14,25% ao ano.

Em um cenário de preços de ativos descontados, os ativos do FII Gazit Malls estão sendo negociados a aproximadamente 0,52x P/PV. Isso indica um potencial de valorização à medida que o mercado se ajusta e as incertezas diminuem. O portfólio é composto por cinco shoppings localizados em São Paulo, um estado que se destaca por sua resiliência econômica. Essa localização estratégica oferece não apenas uma base sólida de consumidores, mas também beneficia os ativos em momentos de recuperação do mercado.

Comentário do Gestor

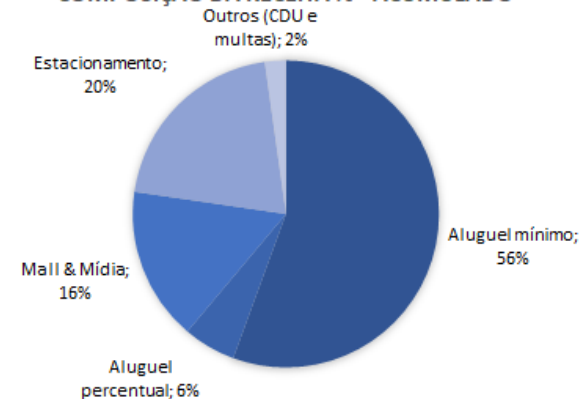
1º trimestre de 2025

No 1º trimestre de 2025, a Companhia teve um desempenho sólido, com vendas totais de R\$ 559,8 milhões, um crescimento de 3,7% em relação ao 1T24.

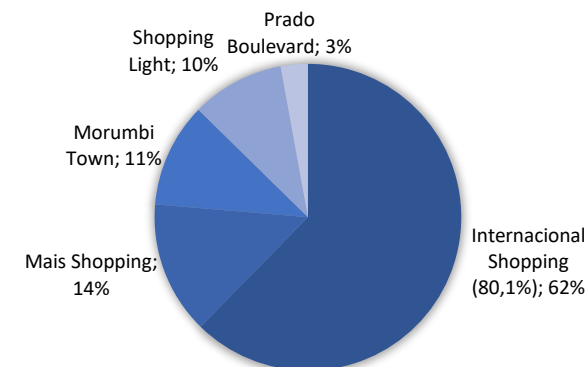
No último trimestre, o NOI Competência atingiu R\$ 37,2 milhões, crescimento de 1,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. com uma margem de 83,5%, destacando-se o Internacional Shopping com uma margem de 87,9%. Importante destacar que a festividade da páscoa ocorreu no mês de abril em 2025 e em março no ano de 2024, afetando o crescimento devido a esse descasamento de datas e as chuvas intensas em Guarulhos, com alarmes enviados pela da Defesa Civil aos celulares da população também impactaram o fluxo nesse Shopping.

Além disso, mantivemos altos níveis de ocupação, com 96,8%, mesmo patamar registrado no ano anterior. A inadimplência líquida e os descontos sobre faturamento permaneceram em níveis controlados no 1º trimestre de 2025, com inadimplência líquida de 2,2% no trimestre e o desconto sobre faturamento de 2,6%. Ao longo do trimestre, foram distribuídos dividendos de R\$ 25,0 milhões para a Cota A, conforme o prospecto, resultando em um dividendo trimestral de R\$ 2,34 por cota (23% DY anualizado) – sendo sua totalidade proveniente da geração de caixa do fundo.

COMPOSIÇÃO DA RECEITA % - ACUMULADO



COMPOSIÇÃO NOI POR ATIVO % - ACUMULADO



Agenda

Gazit Asset
(GZIT11)



01



Comentário
do Gestor



02



Performance
1T25



03

Desempenho do GZIT11 - 1T 2025



Patrimônio líquido

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



Valor de mercado

R\$ **1,1**bi
(R\$48,50/cota)



Dividendos¹

R\$ **2,34**cota
(DY 23% anualizado)



Investidores Qualificados

6.970



Liquidez diária²

R\$ **698**k
média mensal

(1) Resultado do primeiro trimestre de 2025. Para o cálculo do dividendo anualizado usou-se a média de fechamento da cota de Janeiro, Fevereiro e Março com a distribuição acumulada do período.

(2) Média do primeiro trimestre de 2025.

Indicadores Operacionais do 1T 2025¹



Taxa de ocupação

96,8% ocupação para os
142k m² de ABL própria



Vendas totais

R\$559,8m
(vs R\$539,9m 1T24)
+3,7% YoY



NOI Competência

R\$37,2m
83,5% de margem
+1,1% YoY



Fluxos

8,9m de pessoas
1,1m de veículos



Desconto/Faturamento

2,6%
(vs 1,1% 1T24)



Inadimplência líquida

2,2%
(vs 2,6% 1T24)

Portfólio diversificado nas principais áreas do estado de São Paulo



Internacional Shopping



Mais Shopping



Morumbi Town



Shopping Light

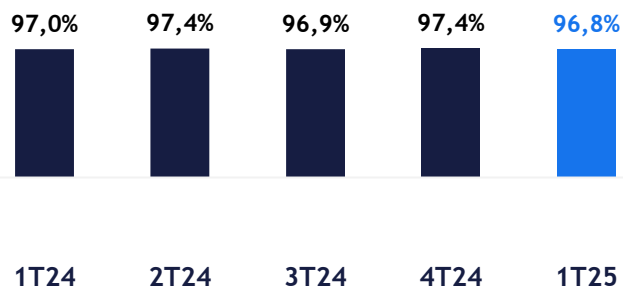


Prado Boulevard

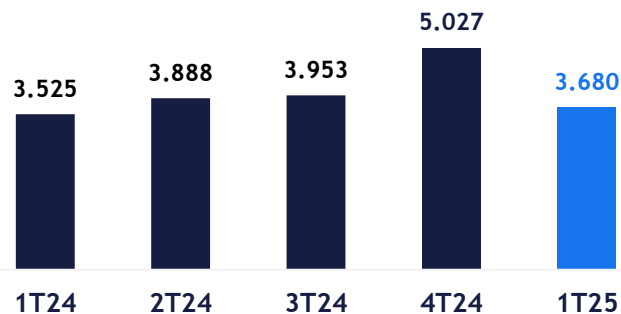


Indicadores Operacionais 1T 2025

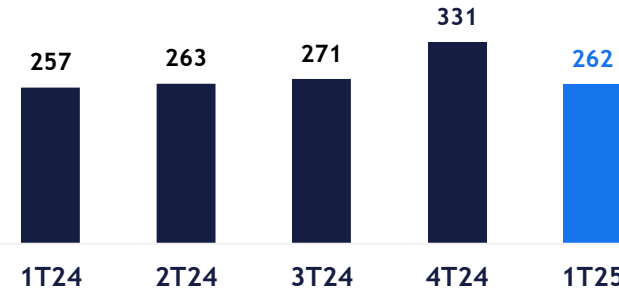
Taxa de Ocupação fechamento



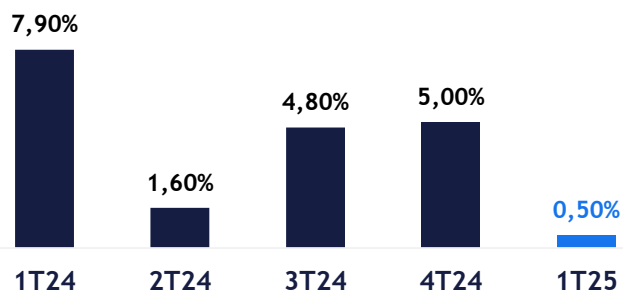
Vendas/m² (R\$/trimestre)



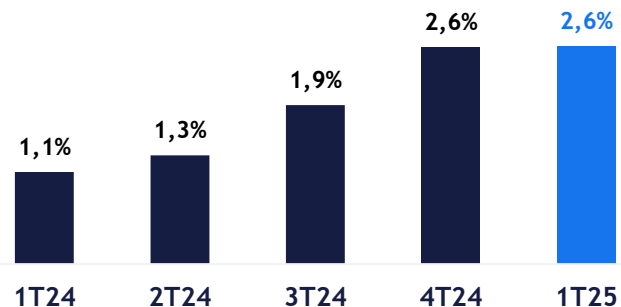
NOI/m² (R\$/trimestre)



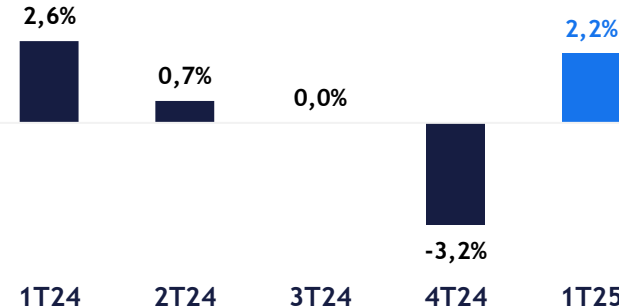
SSS (Vendas Mesmas Lojas)



Desconto/faturamento



Inadimplência líquida



Indicadores Operacionais 2025²

Internacional Shopping



- > ABL própria: 60mil m²
- > Participação Gazit: 80,1%¹
- > Vendas: R\$279,5 m
- > Taxa de ocupação: 99,2%
- > NOI: R\$23,2m
- > Margem NOI: 87,9%

Mais Shopping



- > ABL própria: 23mil m²
- > Participação Gazit: 100%
- > Vendas: R\$66,2m
- > Taxa de ocupação: 95,8%
- > NOI: R\$5,2m
- > Margem NOI: 80,9%

Morumbi Town



- > ABL própria: 30mil m²
- > Participação Gazit: 100%
- > Vendas: R\$111,4m
- > Taxa de ocupação: 93,9%
- > NOI: R\$4,1m
- > Margem NOI: 69,3%

Shopping Light



- > ABL própria: 18mil m²
- > Participação Gazit: 100%
- > Vendas: R\$76,5m
- > Taxa de ocupação: 94,6%
- > NOI: R\$3,6m
- > Margem NOI: 84,1%

Prado Boulevard



- > ABL própria: 10mil m²
- > Participação Gazit: 98%
- > Vendas: R\$26,1m
- > Taxa de ocupação: 97,9%
- > NOI: R\$1,0m
- > Margem NOI: 71,0%

Média Vendas/m² (ano)

R\$3.680/m²

Média NOI/m² (ano)

R\$262/m²

Margem NOI (ano)

83,5%

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

(2) Acumulado ano.

Resultado do Fundo

	2T24	3T24	4T24	1T25	2025 Acumulado
Receitas	41.745.753	43.886.626	43.287.109	55.016.635	55.016.635
Receita Imobiliária ²	34.951.004	38.317.368	38.144.040	46.122.313	46.122.313
Receita de Dividendos ¹	5.411.102	3.955.303	4.263.714	7.556.266	7.556.266
Receita Financeira	1.383.646	1.613.955	879.355	1.338.056	1.338.056
Despesas	(21.907.868)	(21.142.193)	(19.192.576)	(18.787.302)	(18.787.302)
Despesa Operacional dos Imóveis ²	(5.803.595)	(4.786.295)	(6.227.076)	(4.640.169)	(4.640.169)
Despesa Financeira	(11.374.251)	(11.820.238)	(9.834.886)	(10.847.625)	(10.847.625)
Despesa Administrativa do Fundo ³	(4.730.022)	(4.535.660)	(3.130.615)	(3.299.508)	(3.299.508)
Resultado do Período	19.837.885	22.744.433	24.094.532	36.229.333	36.229.333
Reserva de Rendimentos	4.987.859	2.979.432	267.913	-	-
Resultado do Período + Reserva	24.825.744	25.723.864	24.362.446	36.229.333	36.229.333
Valor Distribuído	25.043.155	25.043.155	25.043.155	25.043.155	25.043.155
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	2,34
Valor patrimonial da Cota	95,23	95,07	93,65	91,82	91,82
Valor de mercado da Cota	57,20	54,39	43,47	40,49	40,49
Dividend Yield % - mês	4,1%	4,3%	5,4%	5,8%	5,8%
Dividend Yield % - anualizado⁴	16,4%	17,2%	21,5%	23,1%	23,1%

(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.

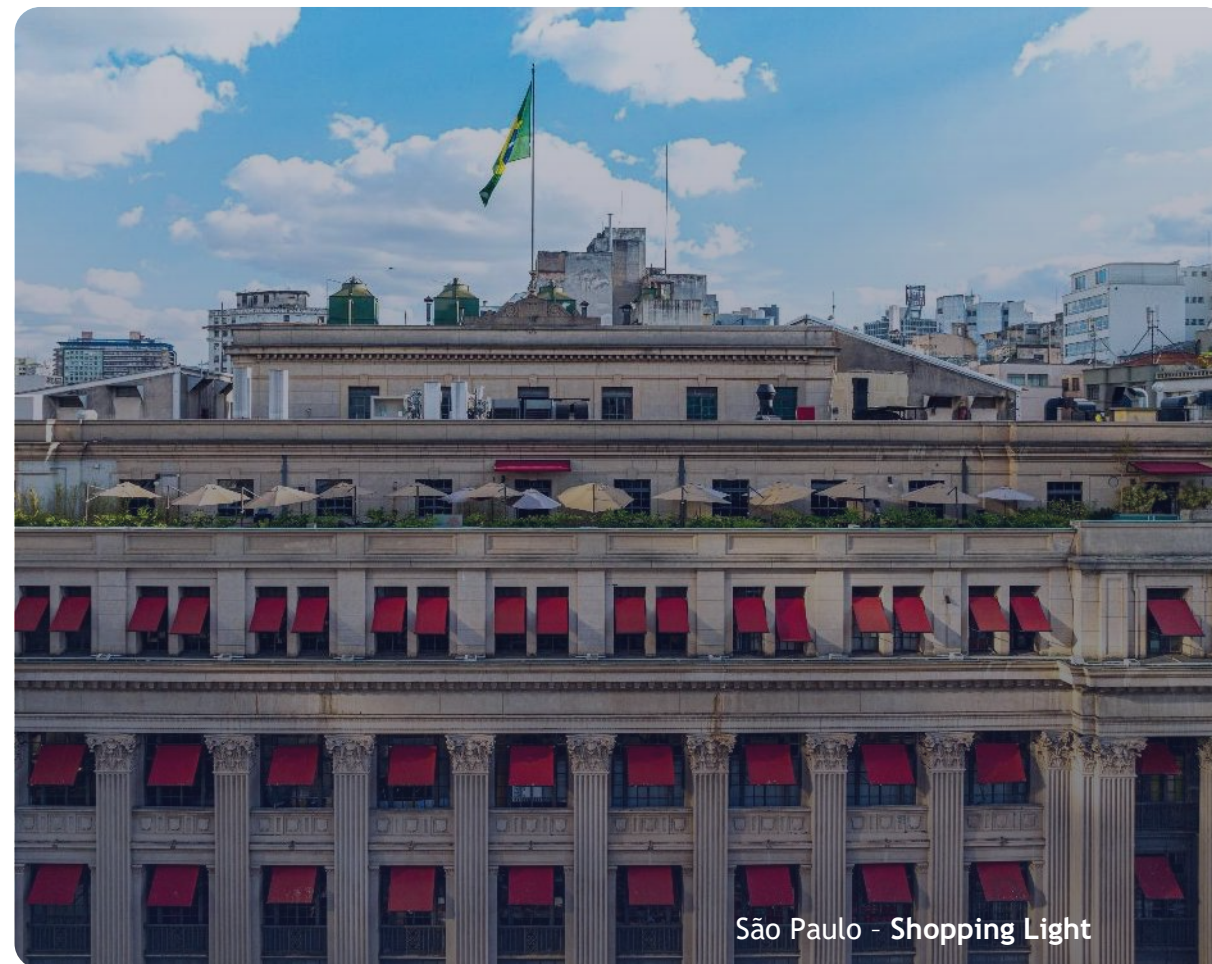
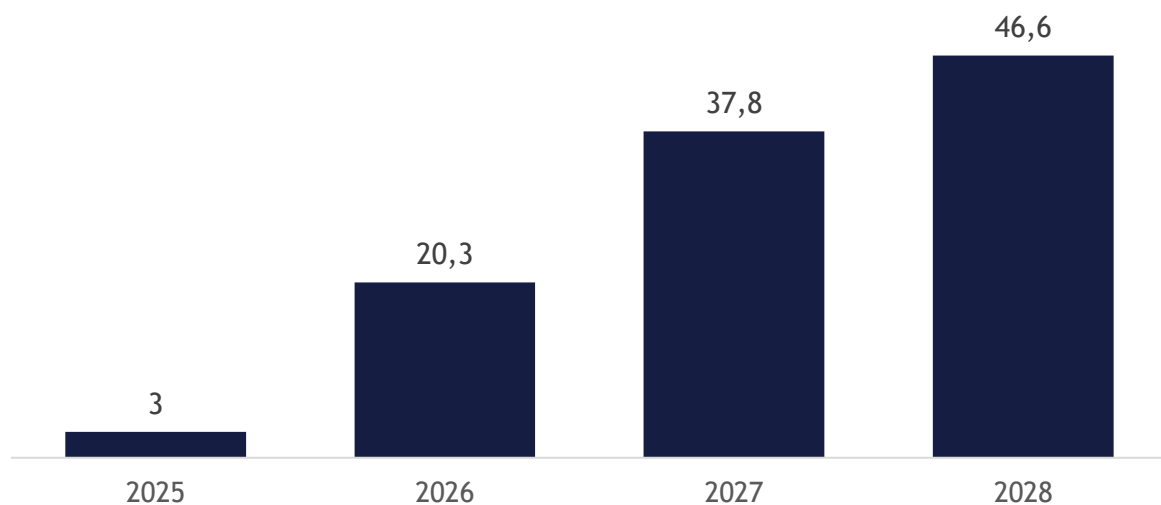
Alavancagem (CRI)

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 31 de março de 2025, o saldo da dívida foi de **R\$795,6 milhões**.

Cronograma estimado de amortização do principal



São Paulo - Shopping Light



Obrigado

Thank You



ri@gazitbrasil.com



gazitasset.com.br



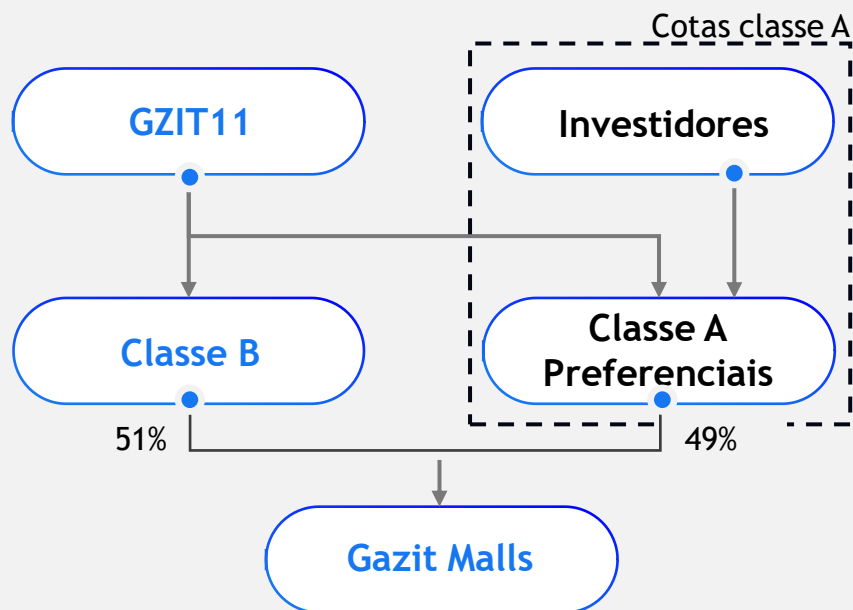
linkedin.com/company/gazit-asset

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



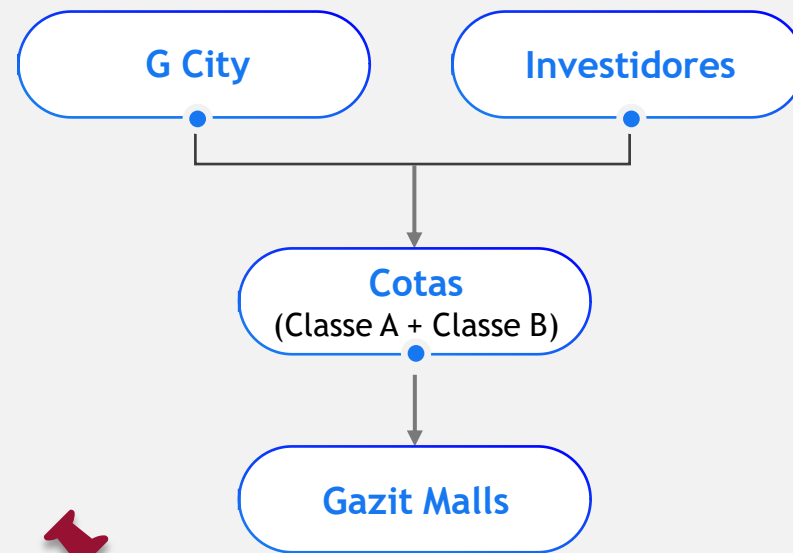
Classe A:

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