



Apresentação Trimestral

3º trimestre de 2024

Agenda

Gazit Asset
(GZIT11)



01



Comentário
do Gestor



02



Performance
3T24



03

Destques comerciais do trimestre



96,9%

Taxa de Ocupação



22/65

Contratos assinados no
Trimestre/Acumulado
(LS 41% no ano)



Semana de Outlet

Shopping Light
Em julho aconteceu a primeira
semana outlet. As lojas deram
desconto extra nesse período.

Inaugurações recentes



*Caedu no Internacional Shopping
(área 1,222 m²) - Set*



*NBA Store no Shopping Light
(área 95,2 m²) - Ago*



*Inauguração da Vans no Shopping
Light - Sucesso em vendas*

Contratos assinados - 3T



Caedu no
Mais Shopping
(área 933 m²)



Expansão da Vans no
Shopping Light
(área atual de 174 m² e
incremento de 79 m²)



Lojas Mel no
Internacional Shopping
(área 744 m²)

Agenda

Gazit Asset
(GZIT11)



01



Comentário
do Gestor



02



Performance
3T24



03

Comentário do Gestor

3º trimestre de 2024

Cenário macroeconômico

No mês de setembro, o cenário internacional foi marcado pelo início do ciclo de afrouxamento monetário do FED, que reduziu a taxa básica de juros em 0,5% ao ano. Esse movimento foi impulsionado por dados de inflação mais positivos e um mercado de trabalho enfraquecido. As expectativas do mercado apontam para mais dois cortes de 0,25% ao ano nas próximas reuniões. Na Europa, o Banco Central também seguiu essa tendência, sinalizando a continuidade do corte de juros, dependendo da evolução dos indicadores econômicos. Essas decisões refletem um esforço dos bancos centrais em equilibrar crescimento econômico e controle inflacionário.

No Brasil, a realidade é diferente. A economia ainda apresenta sinais de atividade em crescimento, principalmente no consumo e níveis baixos de desemprego, em que pese a desconfiança em relação à política fiscal do governo. A inflação, embora tenha apresentado uma composição ligeiramente mais favorável, continua acima das metas estabelecidas. Como resultado, o Banco Central iniciou um ciclo de aperto monetário, elevando a **taxa Selic** em 0,25% em setembro e 0,50% em novembro, **atingindo 11,25%**.

Em um cenário de preços de ativos descontados, os ativos do FII Gazit Malls estão sendo negociados a aproximadamente 0,50x 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. Além disso, conforme comunicado recentemente, está em andamento o processo de contratação do novo CFO. Assim que finalizado, será feito um anúncio ao mercado, o que contribuirá para continuidade da gestão do Fundo.

Comentário do Gestor

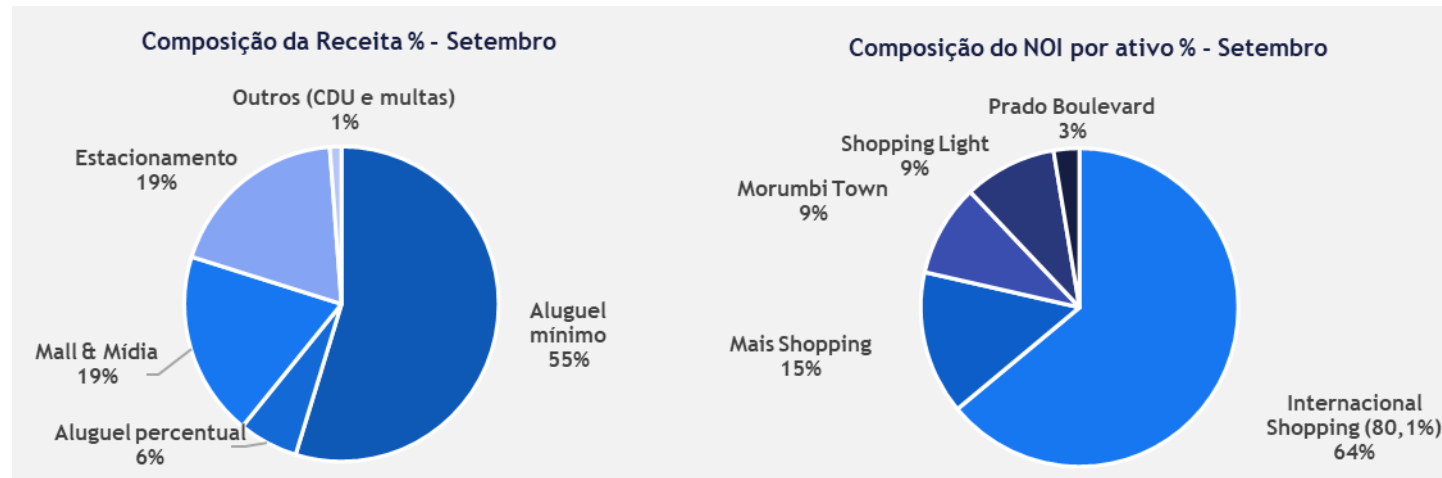
3º trimestre de 2024

GZIT11

O **NOI Competência** no terceiro trimestre alcançou **R\$ 38,4 milhões**, registrando um crescimento de **5,8% em comparação ao mesmo período de 2023**, com uma margem de 83,4%. No acumulado do ano, o **NOI Competência totalizou R\$ 112,8 milhões**, com uma **margem de 83,2%**, apresentando um aumento de 5,0% em relação ao ano anterior. É importante destacar que o IGPM foi negativo no primeiro semestre, resultando na ausência de reajustes nos aluguéis. Como consequência, cerca de 60% da nossa receita, vinculada a contratos mínimos de aluguel de lojas e quiosques, não teve aumento. O destaque vai para o Internacional Shopping com margem NOI de 90,3%, que representa mais de 60% do portfólio.

Os níveis de inadimplência líquida e desconto/faturamento permaneceram saudáveis e baixos, atingindo 0,0% e 1,9% no terceiro trimestre de 2024, respectivamente. A taxa de **ocupação do Fundo foi de 96,9% em setembro**, com expectativa de crescimento até o final do ano. As vendas totais no terceiro trimestre tiveram um incremento de 7,1%, passando de R\$563,9 milhões para R\$603,8 milhões. **No acumulado do ano, as vendas cresceram 6,8%, atingindo R\$1.740 milhões**, com o valor de venda por metro quadrado em R\$1.208/m² no mês.

No trimestre, distribuímos R\$2,34 por cota, o que resulta em um *dividend yield* anualizado de 16,8% com base na cota de fechamento do período. Refletindo o crescimento de geração de caixa do portfólio, a **distribuição realizada no mês foi feita sem a necessidade de utilização de valores da reserva de caixa**, que atualmente conta com um **saldo aproximado de R\$30 milhões**, acumulada de exercícios anteriores.



Agenda

Gazit Asset
(GZIT11)



01



Comentário
do Gestor



02



Performance
3T24



03

Desempenho do GZIT11 - 3T 2024



Patrimônio líquido

R\$ **2,1 bi**
(R\$94,97/cota)



Valor de mercado

R\$ **1,2 bi**
(R\$54,39/cota)



Dividendos¹

R\$ **2,34 cota**
(DY 16,8% anualizado)



Número de investidores

5.624



Liquidez diária²

R\$ **833 k**
média mensal

(1) Resultado do terceiro trimestre de 2024. Para o cálculo do dividendo anualizado usou-se a média de fechamento da cota de Julho, Agosto e Setembro com a distribuição acumulada do período.

(2) Média do terceiro trimestre de 2024.

Indicadores Operacionais do 3T 2024

Taxa de ocupação

142 m² de ABL própria
96,9% ocupação setembro

Vendas totais

R\$603,8m
(vs R\$563,9m 3T 2023)
+7,1% QoQ

NOI Competência

R\$38,4m
83,4% de margem
+5,8% QoQ

Fluxos (acumulado trimestre)

9,2m de pessoas
1,2m de veículos

Desconto/Faturamento

1,9%
(vs 2,7% 3T 2023)

Inadimplência líquida

0,0%
(vs -0,3% 3T 2023)

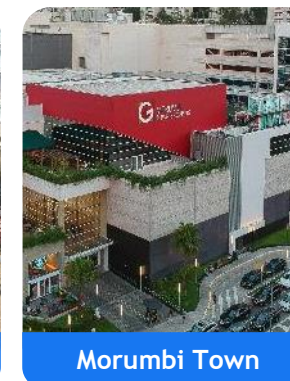
Portfólio diversificado nas principais áreas do estado de São Paulo



Internacional Shopping



Mais Shopping



Morumbi Town



Shopping Light

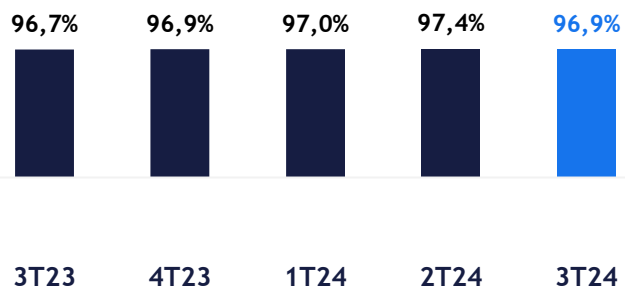


Prado Boulevard

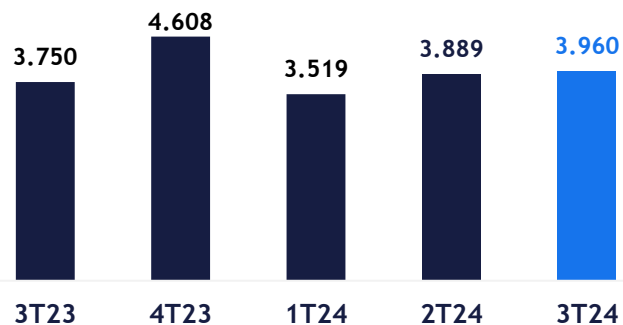


Indicadores Operacionais 3T 2024

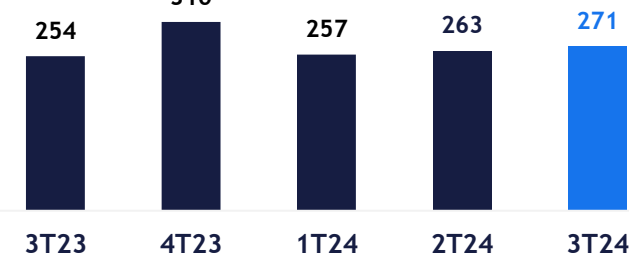
Taxa de Ocupação fechamento



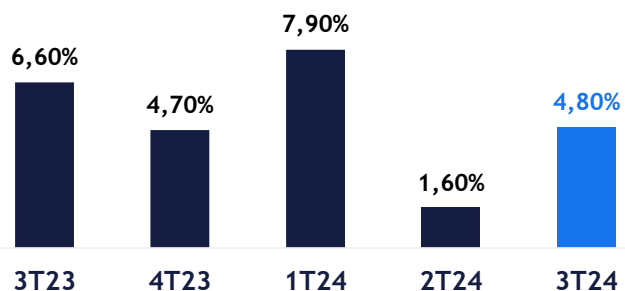
Vendas/m² (R\$/trimestre)



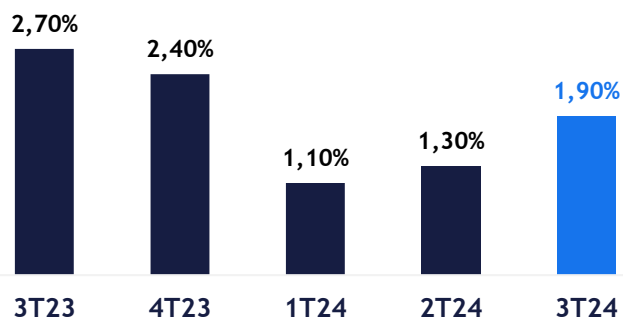
NOI/m² (R\$/trimestre)



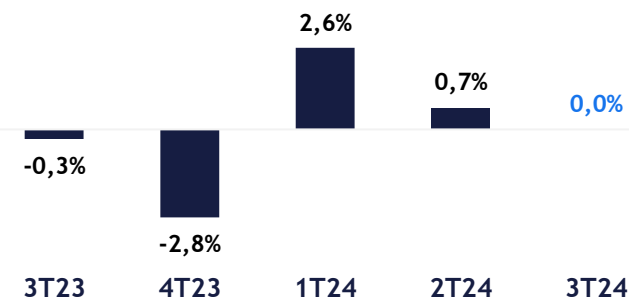
SSS (Vendas Mesmas Lojas)



Desconto/faturamento



Inadimplência líquida



Indicadores Operacionais 3T 2024²

Internacional Shopping



- > ABL própria: 60mil m²
- > Participação Gazit: 80,1%¹
- > Vendas: R\$305m
- > Taxa de ocupação: 99,3%
- > NOI: R\$24,8m
- > Margem NOI: 90,3%

Mais Shopping



- > ABL própria: 23mil m²
- > Participação Gazit: 100%
- > Vendas: R\$71m
- > Taxa de ocupação: 97,0%
- > NOI: R\$4,8m
- > Margem NOI: 74,1%

Morumbi Town



- > ABL própria: 30mil m²
- > Participação Gazit: 100%
- > Vendas: R\$110m
- > Taxa de ocupação: 94,2%
- > NOI: R\$3,8m
- > Margem NOI: 64,3%

Shopping Light



- > ABL própria: 18mil m²
- > Participação Gazit: 100%
- > Vendas: R\$92m
- > Taxa de ocupação: 94,0%
- > NOI: R\$3,9m
- > Margem NOI: 81,4%

Prado Boulevard



- > ABL própria: 10mil m²
- > Participação Gazit: 98%
- > Vendas: R\$26m
- > Taxa de ocupação: 96,3%
- > NOI: R\$1,1m
- > Margem NOI: 79,4%

Vendas/m² **R\$3.960/m²**

NOI/m² **R\$271/m²**

Margem NOI **83,4%**

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

(2) A taxa de ocupação é o fechamento do trimestre (Setembro 2024).

Resultado do Fundo

	1T24	2T24	3T24	2024 Acumulado
Receitas	44.463.517	41.225.524	43.758.074	129.447.115
Receita Operacional ²	40.289.969	34.446.016	38.234.579	112.970.564
Receita de Dividendos ¹	2.158.631	5.395.863	3.909.540	11.464.034
Receita Financeira	2.014.916	1.383.646	1.613.955	5.012.517
Despesas	(19.202.951)	(21.387.640)	(21.013.642)	(61.604.232)
Despesa Operacional ²	(4.697.944)	(5.511.197)	(4.786.935)	(14.996.075)
Despesa Financeira (CRI)	(11.163.700)	(11.374.251)	(11.820.238)	(34.358.188)
Despesa Administrativa ³	(3.341.308)	(4.502.192)	(4.406.469)	(12.249.969)
Resultado do Período	25.260.565	19.837.885	22.744.433	67.842.883
Reserva de Rendimentos	-	4.987.859	2.979.432	7.967.291
Resultado do Período + Reserva	25.260.565	24.825.744	25.723.864	75.810.174
Valor Distribuído	25.043.155	25.043.155	25.043.155	75.129.465
Número de Cotas A	10.702.203	10.702.203	10.702.203	10.702.203
Distribuição/Cota A	2,34	2,34	2,34	7,02
Valor patrimonial da Cota	95,91	95,23	95,07	95,40
Valor de mercado da Cota	69,75	61,38	55,64	62,26
Dividend Yield % - mês	3,35%	3,81%	4,21%	11,28%
Dividend Yield % - anualizado⁴	13,4%	15,2%	16,8%	15,0%

(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.

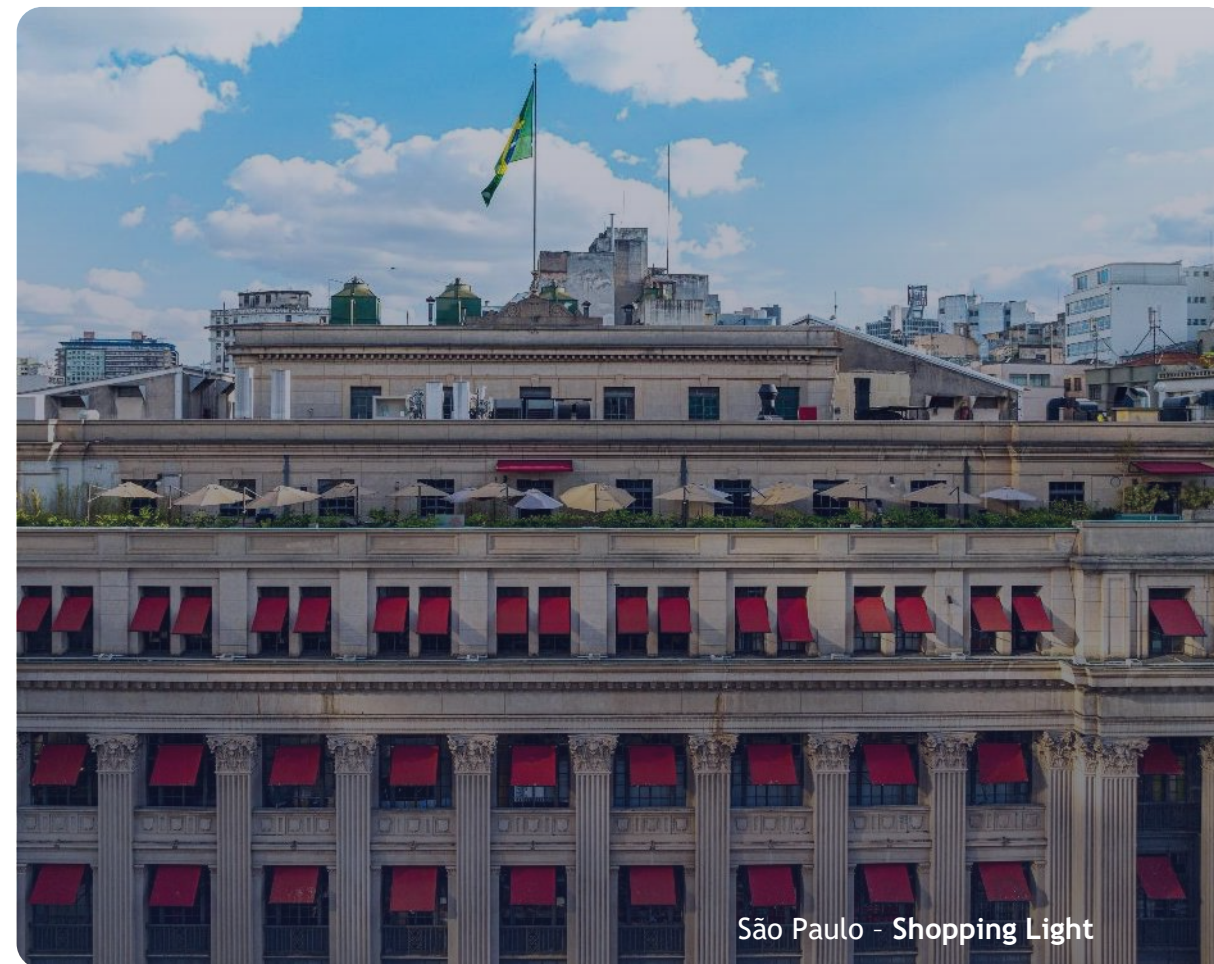
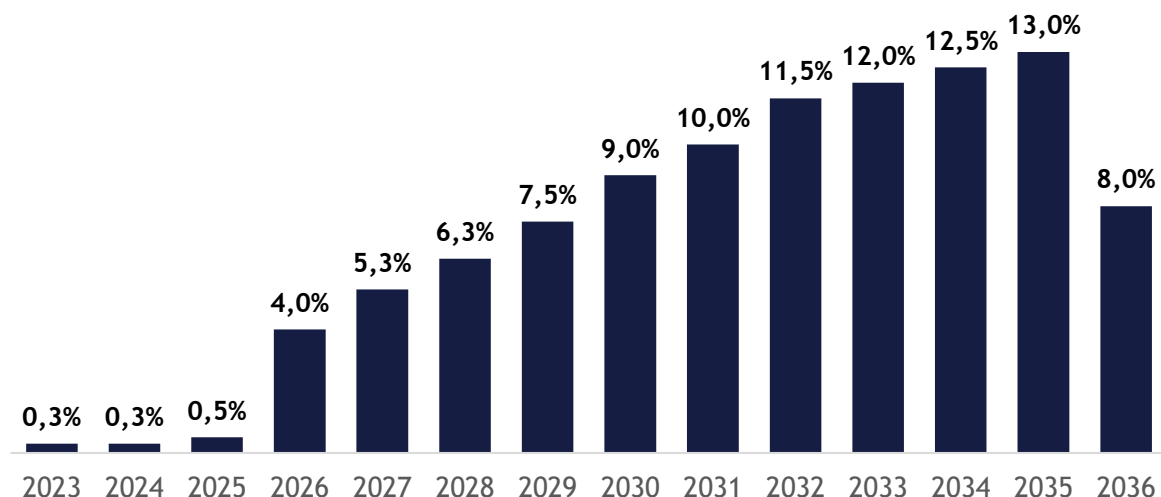
Alavancagem (CRI)

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 setembro de 2024, o **saldo da dívida foi de R\$769,8 milhões**.

Cronograma de amortização do principal



São Paulo - Shopping Light



Obrigado

Thank You



ri@gazitbrasil.com



gazitasset.com.br



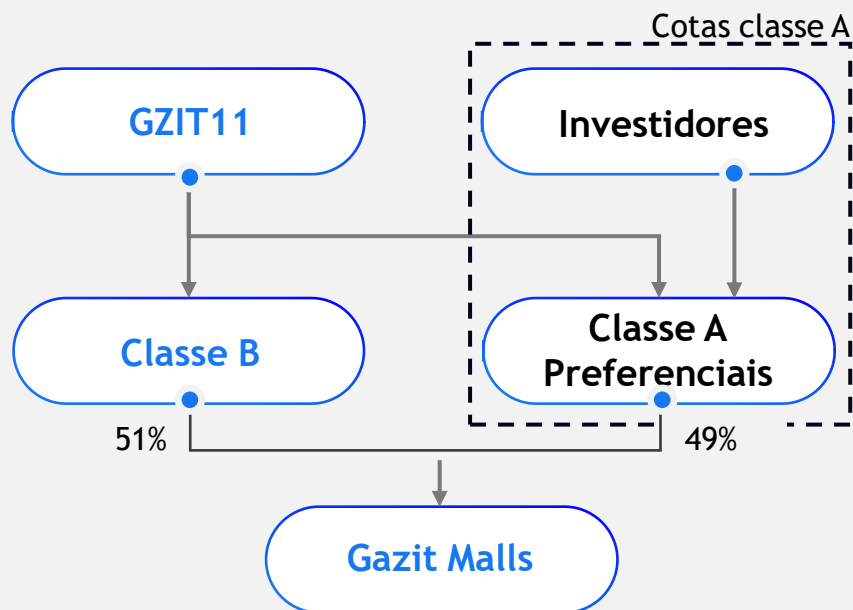
linkedin.com/company/gazit-asset

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



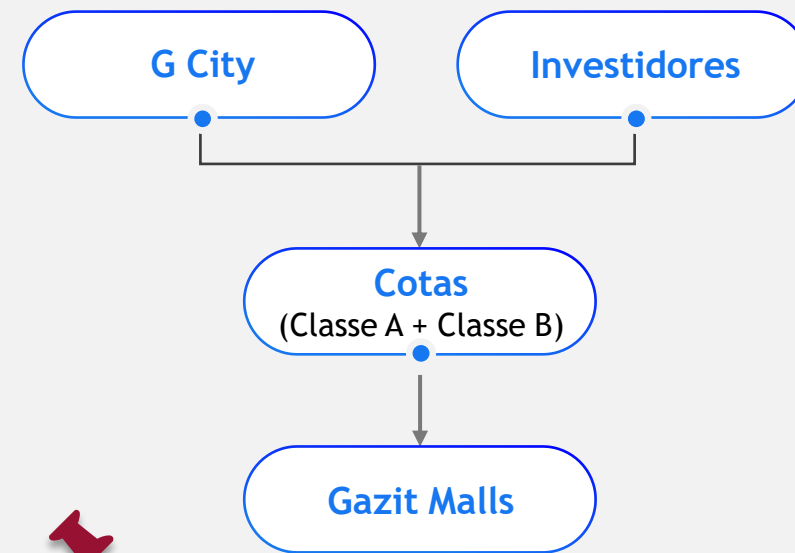
Classe A:

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