



Apresentação Trimestral

2º trimestre de 2025

Agenda

Destaques
Comerciais



01



Desempenho
Operacional



02



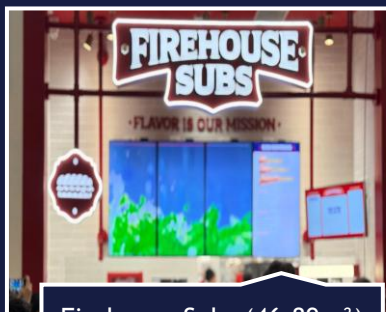
Performance
GZIT11



03

62 inaugurações no 1º semestre

Principais Inaugurações 2T25



Firehouse Subs (46,89m²)
Internacional Shopping



Shoebiz (744,82m²)
Internacional Shopping



Le Postiche (57,24 m²)
Morumbi Town



Dassi (271,81m²)
Morumbi Town

Destques comerciais 1S25



95,2%

Taxa de Ocupação
(Média do 2T25)



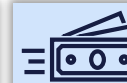
39

Contratos
assinados 1S25



+22,8%

Leasing Spread no
1S25



1%

Nível de
inadimplência de
aluguel em junho



+8,4%

Vendas por m² no
1S25



+6,7%

Vendas totais
no 1S25

Principais contratos assinados no 1º semestre



Firehouse Subs no
Internacional Shopping



Melissa
no Mais Shopping



Crocs no
Shopping Light



Wepink no
Shopping Light



ASSET
MANAGEMENT

Shopping Light - Centro, SP

Agenda

Destaques
Comerciais



01



Desempenho
Operacional



02



Performance
GZIT11



03

Cenário macroeconômico

O mês de junho consolidou mais um período favorável para o mercado de fundos imobiliários, com o IFIX **renovando sua máxima histórica ao encerrar o mês com valorização de 0,63% (11,79% no ano)**. No mesmo intervalo, o Ibovespa – principal índice da bolsa brasileira – apresentou alta de 1,33% (15,4% ao ano). No campo macroeconômico, o Comitê de Política Monetária (Copom) promoveu um **novo ajuste na taxa Selic, elevando-a em 25 bps, para 15,00% ao ano**. A leitura predominante no mercado é de que esse tenha sido o movimento final do atual ciclo de aperto monetário. Ainda assim, a percepção de risco fiscal permanece elevada, sobretudo após a decisão do Supremo Tribunal Federal (STF) que **validou o aumento do IOF**. **No cenário internacional, as tensões comerciais entre Brasil e Estados Unidos se intensificaram, com a imposição de tarifas adicionais de até 50% sobre exportações brasileiras.**

Dados setoriais da Abrasce indicaram uma **queda de 5,2% no fluxo de pessoas em shoppings em junho de 2025**, na comparação com o mesmo mês do ano anterior – movimento que se contrapõe ao crescimento de 2,0% registrado em maio. Entre os principais fatores que explicam esse recuo, destaca-se **a ausência de grandes estreias cinematográficas no mês, especialmente em relação a junho de 2024**, quando o lançamento de Divertidamente 2 impulsionou o maior crescimento de visitantes no ano (5,8%). Outro ponto relevante foi o impacto do feriado de Corpus Christi, que em 2024 ocorreu em maio e, neste ano, em junho, alterando os padrões de consumo e deslocamento. Ainda assim, o setor manteve desempenho satisfatório, sustentado por fundamentos econômicos que seguem relativamente sólidos, como a taxa de desemprego estabilizada entre 6% e 7%, patamar historicamente baixo que favorece o consumo e a atividade no varejo físico.

Desempenho Operacional e Financeiro

O desempenho operacional da GZIT11 segue evidenciando a eficácia da estratégia adotada pela gestão e a solidez do portfólio. No 2T25, o **NOI competência** atingiu **R\$ 41,4 milhões**, representando um **crescimento de 10%** em relação ao mesmo período de 2024, impulsionado pela maturação do portfólio e maior eficiência operacional. No acumulado do semestre, o NOI somou **R\$ 78,6 milhões**, **alta de 6% em relação ao primeiro semestre do ano anterior**, com destaque para os ativos **Shopping Light e Prado Boulevard**. O **NOI por metro quadrado** também apresentou evolução relevante, com **avanço de 11% na comparação trimestral** e de **6% no comparativo anual**, atingindo **R\$ 102,3 e R\$ 553,3**, respectivamente.

O **lucro caixa** apurado para distribuição no 2º trimestre foi de **R\$ 27,0 milhões**, representando um expressivo **crescimento de 36%** em relação aos **R\$ 19,3 milhões** no 2º trimestre de 2024. No **acumulado do semestre**, o **lucro caixa totalizou R\$ 63,2 milhões**, **avanço significativo de 40%** frente ao mesmo período do ano anterior. A Classe A foi integralmente remunerada conforme a política de distribuição do fundo, recebendo **R\$ 50,1 milhões** no semestre (**R\$ 4,68 por cota**). **A expressiva geração de caixa ao longo do semestre permitiu que o excedente do lucro semestral, correspondente a 95% do resultado apurado, fosse direcionado à Classe B** – que é detida exclusivamente pela Gazit. Essa classe recebeu **R\$ 9,9 milhões em junho**, o que representa **R\$ 0,89 por cota**. Assim, a distribuição total do semestre atingiu **R\$ 60,0 milhões**, conforme regulamento que prevê a distribuição mínima de 95% do lucro caixa. Esse desempenho reforça a sustentabilidade do fluxo de caixa operacional e evidencia a solidez, previsibilidade e consistência de seus resultados. Tais fundamentos sustentam a confiança de longo prazo na capacidade do fundo de continuar gerando valor relevante e sustentável para seus cotistas.

Indicadores Operacionais 1S25



Taxa de ocupação¹

95,2% ocupação para
142k m² de ABL própria



Vendas totais

R\$1.212 bi
(vs R\$1.136 bi 1S24)
+6,7% YoY



NOI Competência

R\$78,6m
84,1% de margem
+5,7% YoY



Fluxos

17,9m de pessoas
1,9m de veículos



Desconto/Faturamento

2,3%
(vs 1,2% 1S24)



Inadimplência líquida

1,0%
(vs 1,6% junho/24)

Portfólio diversificado nas principais áreas do estado de São Paulo



Internacional Shopping



Mais Shopping



Morumbi Town



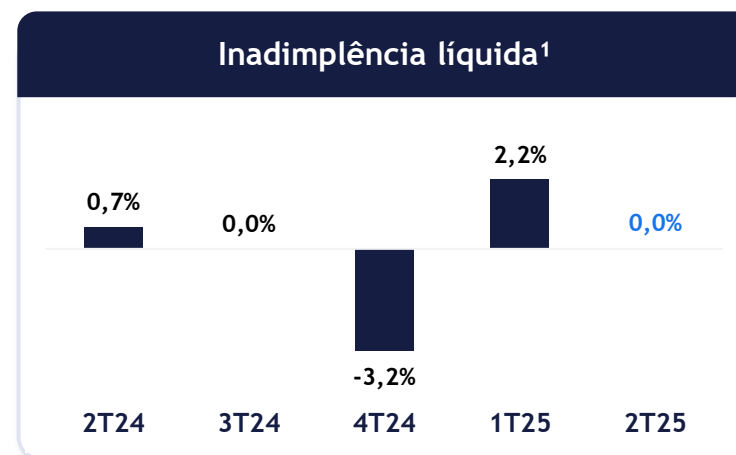
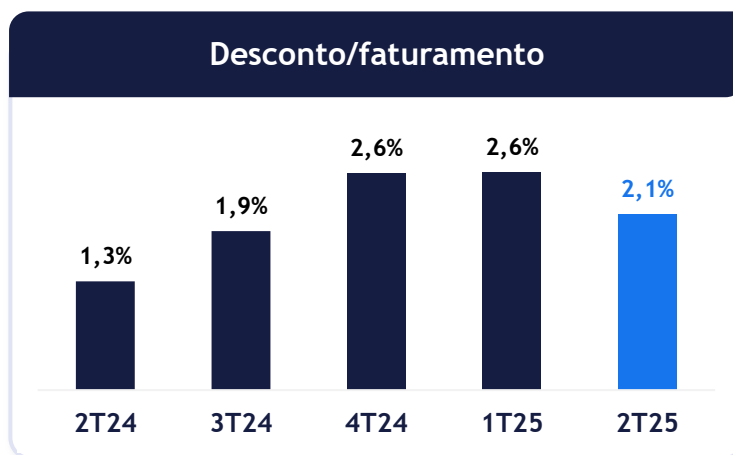
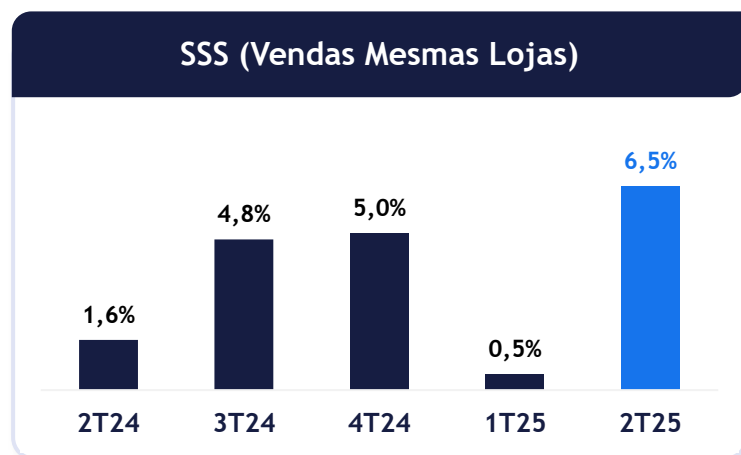
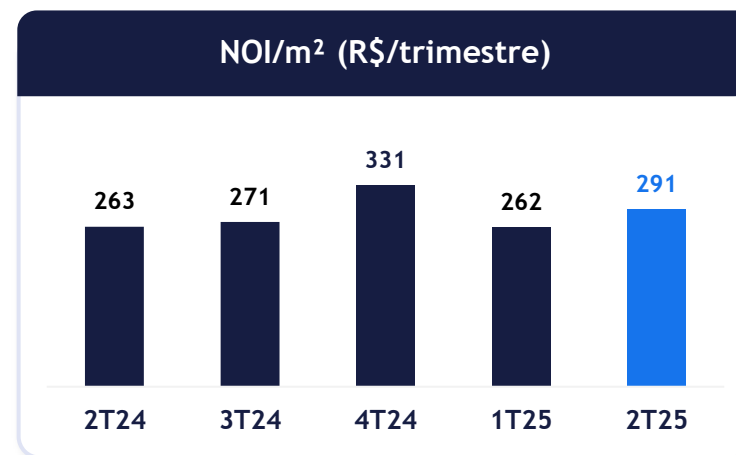
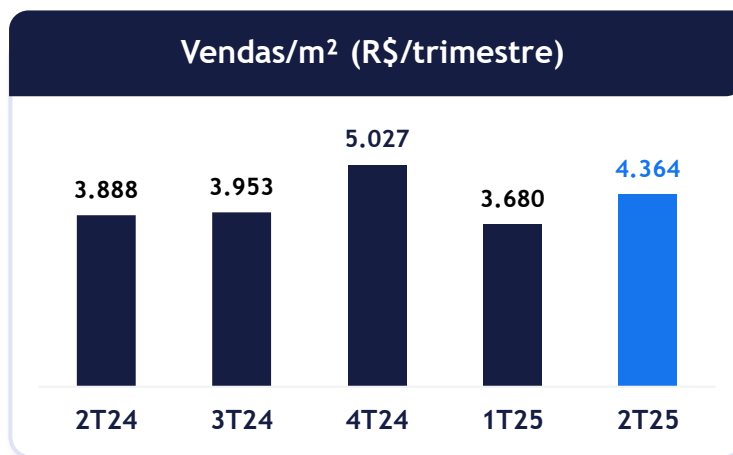
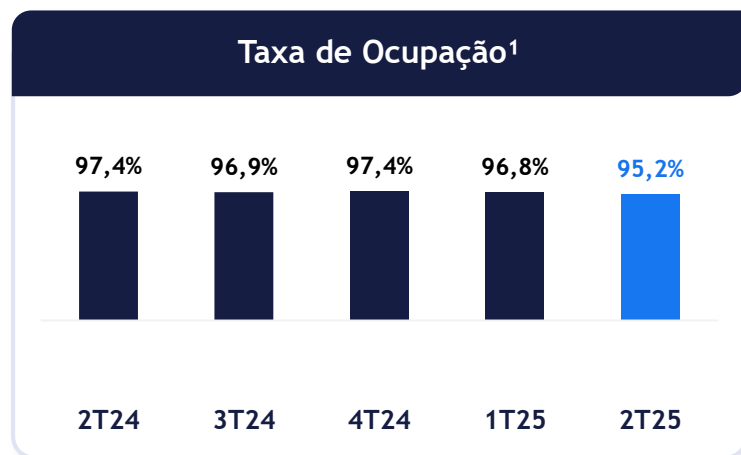
Shopping Light



Prado Boulevard



Indicadores Operacionais 2T25



Indicadores Operacionais por Shopping

1S25

Internacional Shopping



- > ABL própria: 60mil m²
- > Participação Gazit: 80,1%¹
- > Vendas: R\$609,3 m
- > Taxa de ocupação: 99,2%
- > NOI: R\$49,5m
- > Margem NOI: 89,9%

Mais Shopping



- > ABL própria: 23mil m²
- > Participação Gazit: 100%
- > Vendas: R\$145,1m
- > Taxa de ocupação: 96,5%
- > NOI: R\$11,4m
- > Margem NOI: 81,5%

Morumbi Town



- > ABL própria: 30mil m²
- > Participação Gazit: 100%
- > Vendas: R\$231,1m
- > Taxa de ocupação: 93,9%
- > NOI: R\$7,4m
- > Margem NOI: 63,4%

Shopping Light



- > ABL própria: 18mil m²
- > Participação Gazit: 100%
- > Vendas: R\$172,1m
- > Taxa de ocupação: 94,6%
- > NOI: R\$7,9m
- > Margem NOI: 82,7%

Prado Boulevard



- > ABL própria: 10mil m²
- > Participação Gazit: 98%
- > Vendas: R\$54,7m
- > Taxa de ocupação: 89,1%
- > NOI: R\$2,4m
- > Margem NOI: 74,8%

Vendas/m² (ano)

R\$8.027/m²

NOI/m² (ano)

R\$553,3/m²

Margem NOI (ano)

84,1%

(1) 19,9% pertence ao XP Malls

Agenda

Destaques
Comerciais



01



Desempenho
Operacional



02



Performance
GZIT11



03

Desempenho do GZIT11 - 1S25



Patrimônio líquido

R\$ **2,0**bi
(R\$91,11/cota)



Valor de mercado

R\$ **1,0**bi
(R\$46,00/cota)



Dividendos¹

R\$ **4,68**cota
(DY 20% anualizado)



Investidores Qualificados

7.146



Liquidez diária²

R\$ **481**k
média mensal

(1) Resultado do primeiro semestre de 2025. Para o cálculo do dividendo anualizado usou-se a cota de fechamento de junho com a distribuição acumulada do período.

(2) Média do primeiro semestre de 2025.

Resultado do Fundo

	junho-24	junho-25	2024 acumulado	2025 Acumulado
Receitas	13.243.863	18.061.805	86.504.335	101.262.250
Receita Imobiliária ²	11.969.225	16.773.423	75.802.608	86.437.818
Receita de Dividendos ¹	959.310	1.159.422	7.569.734	11.833.369
Receita Financeira	315.327	128.960	3.131.993	2.991.063
Despesas	(7.681.343)	(6.687.219)	(41.405.885)	(38.091.089)
Despesa Operacional dos Imóveis ²	(1.422.772)	(1.690.908)	(11.099.230)	(10.248.026)
Despesa Financeira	(3.980.703)	(4.117.420)	(22.271.382)	(22.331.311)
Despesa Administrativa do Fundo ³	(1.530.331)	(878.892)	(8.035.273)	(5.511.751)
Resultado do Período	6.310.056	11.374.586	45.098.450	63.171.161
Rendimento Distribuído	8.347.718	8.347.718	50.086.310	50.086.310
Distribuição/Cota A	0,78	0,78	4,68	4,68
Reserva de Rendimentos	(2.037.662)	3.026.868	(4.987.860)	13.084.851
Valor de mercado da Cota	57,20	46,00	57,20	46,00
Dividend Yield %	1,4%	1,7%	8,2%	10,2%
Dividend Yield % - anualizado⁴	16,4%	20,3%	16,4%	20,3%

(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 o fechamento da cota dos meses do período de referência, juntamente com a distribuição acumulada do período.

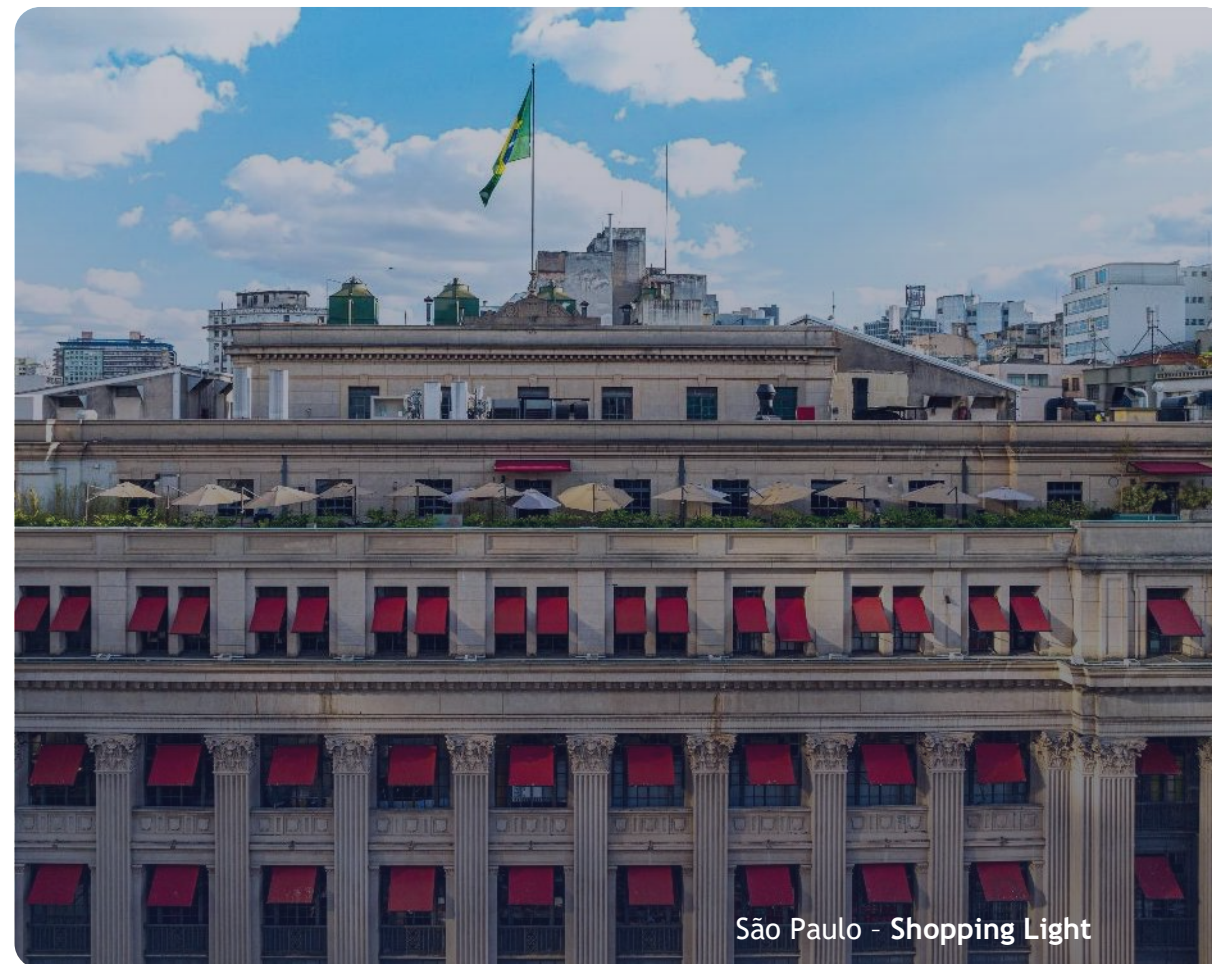
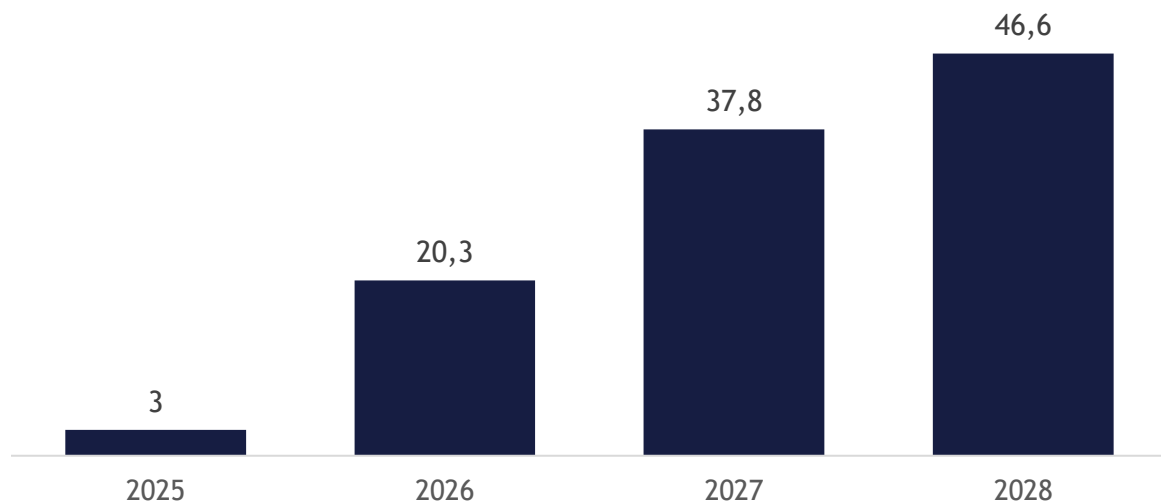
Alavancagem (CRI)

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 30 de junho de 2025, o **saldo da dívida foi de R\$803,5 milhões**.

Cronograma estimado de amortização do principal



São Paulo - Shopping Light



Obrigado

Thank You



ri@gazitbrasil.com



gazitasset.com.br



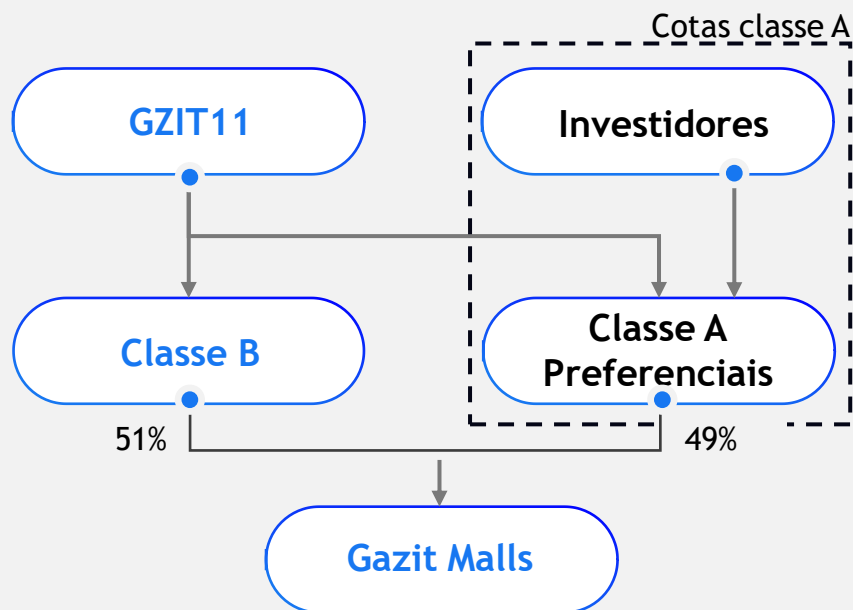
linkedin.com/company/gazit-asset

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

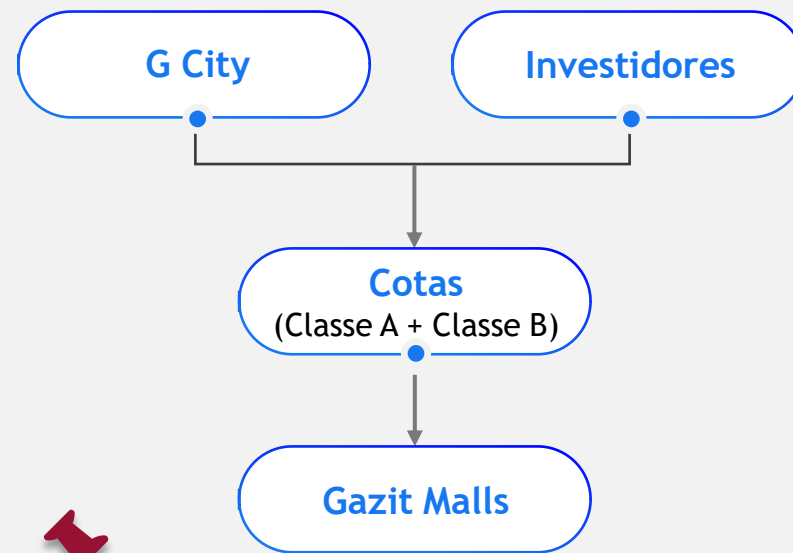
Negociado na B3

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