

CVM nº 472/08



# Relatório Mensal

Março 2024

**Nome:** GZIT11

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário

**CNPJ:**

15.447.108/0001-02

**Início do fundo:**

01/03/2018

**Administrador:**

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

**Gestor:**

Gazit Brasil Asset Management

**Classificação ANBIMA:**

Mandato: Híbrido / Segmento de Atuação: Híbrido / Tipo de Gestão: Ativa

**Taxa de Administração:**

0,96% a.a. sobre o PL

**Distribuição de rendimentos:**

Mensal, sendo que será distribuído no mínimo 95% do lucro auferido pelo Fundo semestralmente em regime de caixa

**Quantidade de Cotas:**

21.841.231



Relatório Mensal

## Resumo - Janeiro 2024

**Valor Patrimonial (Cota):**

R\$ 96,12

**Patrimônio Líquido:**

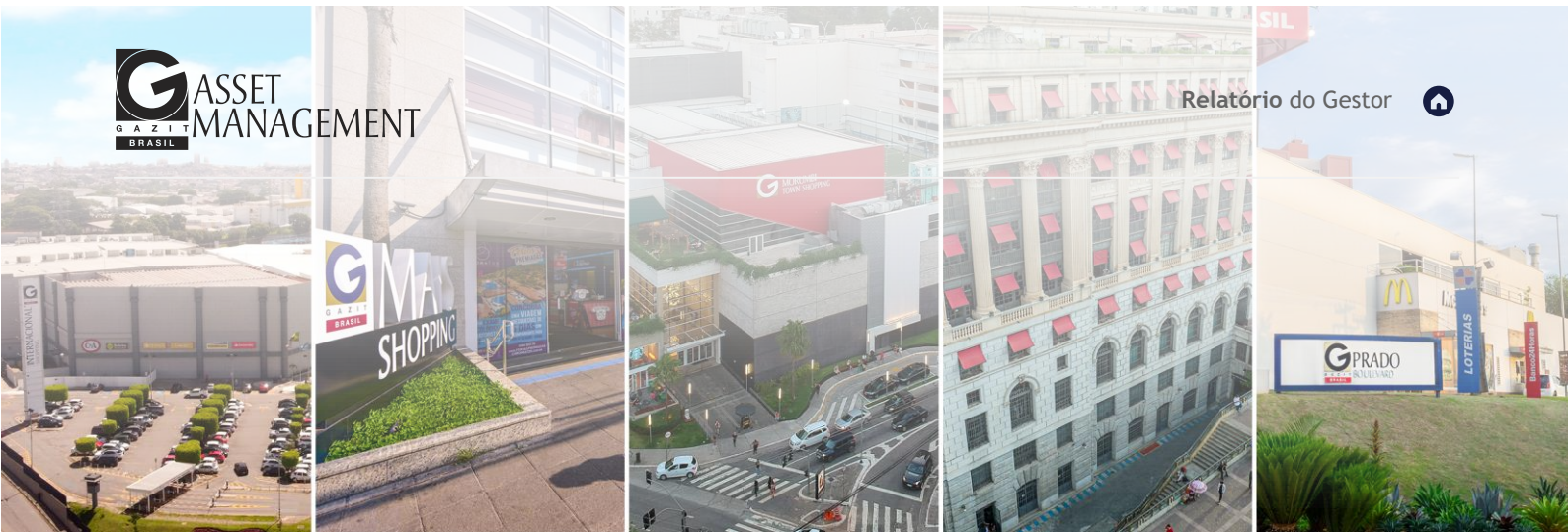
2.099.452.147

**Taxa de Performance:**

20% da rentabilidade, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, que exceder a variação acumulada do IPCA acrescido de 6% ao ano.

**Objetivo:**

Obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos shopping centers, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de empreendimentos.



## Comentário do Gestor

O Gazit Malls pagou no mês de Fevereiro 2024 (referente ao resultado de Janeiro 2024) o rendimento de R\$0,78 por cota. No âmbito macroeconômico, desde Agosto de 2022 Copom realizou a quinta redução consecutiva na Selic (11,25%), atingindo o menor nível desde mar/22, com projeção de novos cortes para as próximas reuniões. A continuidade da trajetória decrescente de taxa de juros é positiva para o desenvolvimento imobiliário, além de incentivar o consumo no setor de shoppings.

Tradicionalmente, o primeiro trimestre do ano é mais desafiador para o setor de shoppings, uma vez que é o período marcado pelo pagamento de diversas contas que sobrecarregam o planejamento financeiro familiar, como IPTU, IPVA, material e matrícula escolar e outros, e, por conseguinte, diminuem o estímulo ao consumo no varejo. Mesmo assim, o GZIT11 apresenta crescimento em vendas, com vendas/m<sup>2</sup> em R\$1.179,9 e SSS de 5,1% (acima da inflação de 4,5%<sup>1</sup>) e uma taxa de ocupação estável em 96,9%. Outro ponto importante mencionar é que o setor de shopping centers possui a prática da cobrança em janeiro do aluguel dobrado de dezembro do ano anterior de parte dos lojistas, consequentemente, dado essa cobrança, é comum observar uma inadimplência líquida maior nesse mês, porém o nosso indicador de inadimplência líquida foi mais baixo em relação a janeiro do ano anterior, com 4,6%, e os descontos cedidos em relação ao faturamento permaneceu baixo em 1,7%.

Obrigado,

Gestão Gazit

## Desempenho do Fundo

No dia 22/02/24, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,78 por cota com pagamento em 29/02/24 para os detentores de cotas em 22/02/24.

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.

## Destaques do mês

### Captação R\$ 301M

#### Conclusão da Primeira Oferta Pública - GZIT11

A Gazit Brasil concluiu sua Primeira Oferta Pública no mercado de capitais brasileiro no dia 08 de fevereiro de 2024, captando R\$301 milhões, em linha ao que era esperado.

### Comunicação Próxima

#### Lançamento das redes sociais e dos materiais de divulgação

Lançamento do site de RI (link: <https://www.gazitasset.com.br/>) e do LinkedIn (@gazitmalls) a fim de ter comunicação próxima e transparente com os *stakeholders*.



## Liquidez

O Fundo concluiu a Oferta Pública em 08 de Fevereiro de 2024 sob o código GZIT11.

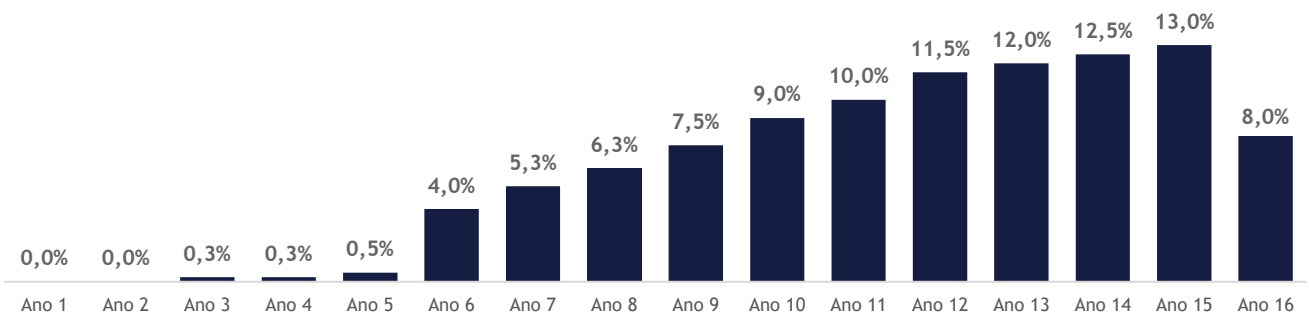
Informações da B3 (R\$ mil)	Fevereiro 2024	2024 Acumulado
Volume Total	13.103,2	13.103,2
Volume Diário Médio	655,2	655,2
Qtde de cotas negociadas	182,9	182,9
Quantidade de cotas		21.841.231
Valor de mercado		1.559.463.893,40

## Endividamento (CRI)

O Fundo emitiu uma dívida de R\$650M 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 houve pré-pagamento de R\$120M.

O saldo da dívida em jan/24 é de R\$750M.

Cronograma de amortização



## Indicadores operacionais

A seguir, apresentamos de forma consolidada os indicadores operacionais de todos os shoppings administrados pelo Fundo, para mais detalhes há a planilha de fundamentos divulgada no site.

Indicadores Operacionais	Janeiro 2024	2024 Acumulado
ABL Total (m <sup>2</sup> )	158.293	158.293
ABL Própria (m <sup>2</sup> )	143.017	143.017
Taxa de Ocupação (%)	96,9%	96,9%
Vendas Totais (R\$ milhão)	180,8	180,8
Vendas Totais/m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )	1.179	1.179
NOI (R\$ milhão)	12,5	12,5
NOI/m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )	87,2	87,2
Desconto/Faturamento (%)	1,7%	1,7%
Inadimplência Líquida (%)	4,6%	4,6%

### Indicadores acumulados 2024

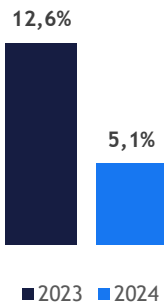
Vendas (R\$)/m<sup>2</sup>



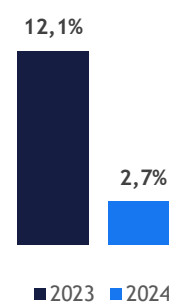
Taxa de ocupação %



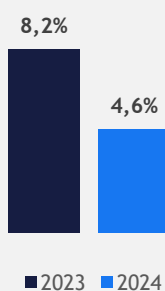
SSS %



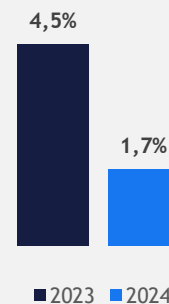
SSR



Inadimplência líquida %



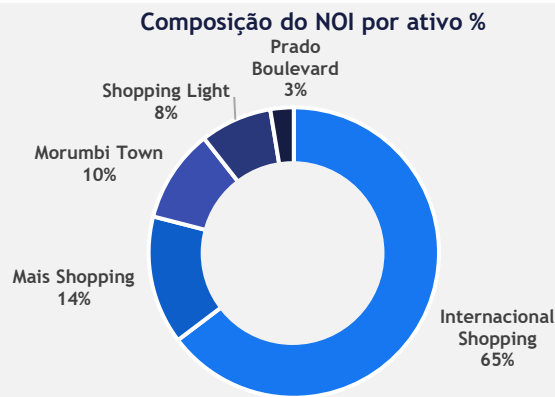
Desconto/Faturamento %



## Carteira dos Ativos

Empreendimentos	Localização	ABL Total (m <sup>2</sup> )	Participação do Fundo	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Vendas totais <sup>1</sup> (milhões)	Taxa de ocupação
Internacional Shopping	Guarulhos - SP	75.719	80,1%	60.651	96.118	99,2%
Mais Shopping	São Paulo - SP	22.863	100,0%	22.863	19.957	97,3%
Morumbi Town	São Paulo - SP	31.062	100,0%	31.062	34.463	94,3%
Shopping Light	São Paulo - SP	18.546	100,0%	18.546	22.158	93,2%
Prado Boulevard	Campinas - SP	10.103	98,0%	9.895	8.095	96,8%
<b>Total</b>				<b>143.017</b>	<b>180.791</b>	<b>96,9%</b>

Conforme o gráfico abaixo, o Internacional Shopping equivale a 65% do NOI do Fundo.

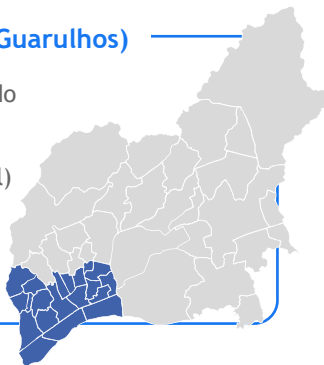


## Localização Gazit Malls (GZIT11)

### Estado de São Paulo

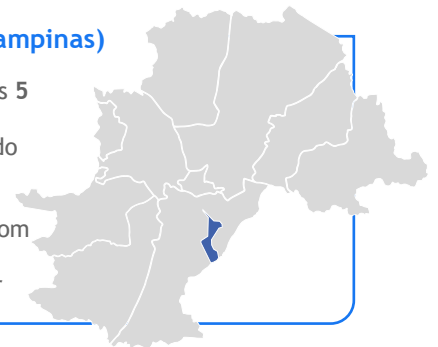
#### Internacional Shopping (Guarulhos)

- > 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)

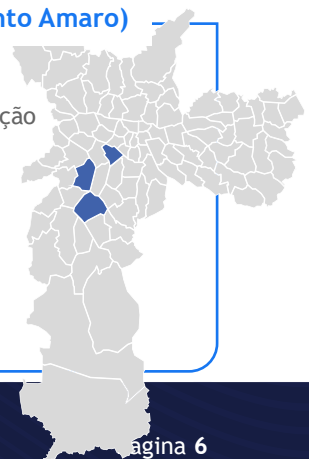
- > Centro histórico da Capital paulista
- > O coração da cidade: Próximo as principais linhas de metrô e de terminal de ônibus
- > O Shopping fica em uma das esquinas mais movimentadas da cidade

#### 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



## Portfólio (GZIT11)

ABL Próprio Total  
143 mil m<sup>2</sup>

Número de Lojas  
+800

Vendas totais @ Janeiro 2024  
R\$181M

### Estado de São Paulo

#### Internacional Shopping



- > Guarulhos, SP: Rodovia Presidente Dutra, km 225 Guarulhos/SP
- > ABL total: 75.719 m<sup>2</sup>
- > N° de lojas: +350
- > Participação GZIT11: 80,1%

#### Prado Boulevard



- > Campinas, SP: Avenida Washington Luis, 2480
- > ABL total: 10.103 m<sup>2</sup>
- > N° de lojas: +65
- > Participação GZIT11: 98,0%

### São Paulo Capital

#### Mais Shopping



- > Santo Amaro, SP: Rua Amador Bueno, 229
- > ABL total: 22.863 m<sup>2</sup>
- > N° de lojas: 170
- > Participação GZIT11: 100,0%

#### Morumbi Town



- > São Paulo, SP: Av. Giovanni Gronchi, 5930
- > ABL total: 31.062 m<sup>2</sup>
- > N° de lojas: +110
- > Participação GZIT11: 100,0%

#### Shopping Light



- > São Paulo, SP: Rua Cel. Xavier de Toledo, 23
- > ABL total: 18.546 m<sup>2</sup>
- > N° de lojas: +100
- > Participação GZIT11: 100,0%

## Informações sobre a Gestora

A Gazit Brasil Asset Management é uma gestora de recursos focada no mercado imobiliário principalmente em shoppings center. A Gazit Asset é uma subsidiária direta da Gazit Brasil Ltda e atualmente tem mais de R\$2,7bi sob gestão. E controlada indiretamente pelo Grupo G City, companhia aberta com sede em Israel, que conta no portfólio mais de 90 propriedades ao redor do mundo, o equivalente a mais de US\$10bi em ativos. O Grupo é um dos principais líderes internacionais no segmento imobiliário, incluindo varejo, escritórios e unidades residenciais localizados em áreas urbanas cosmopolitas com alta densidade demográfica como nos Estados Unidos, Israel, Brasil, e no Norte, Centro e Leste da Europa.

**5 ativos****Gestão ativa****+ R\$2,7bi sob gestão**

Para mais informações, acesse o nosso site



## Portfólio diversificado nas principais áreas de São Paulo



Região  
Metropolitana de  
São Paulo

**Internacional  
Shopping**



Zona Sul de  
São Paulo

**Mais Shopping**



Zona Sul de  
São Paulo

**Morumbi Town**



Centro de  
São Paulo

**Shopping Light**



Região  
Metropolitana de  
Campinas

**Prado  
Boulevard**

## Contato RI

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



ri@gazitbrasil.com

## Redes Sociais



gazitasset.com.br



linkedin.com/company/gazitmalls

Este material possui caráter informativo e não deve ser considerado como uma oferta de investimento. O presente material foi elaborado de acordo com as informações que devem atender às normas e melhores práticas para fundos de investimento exigidas pela CVM e ANBIMA e possui caráter informativo, não devendo ser considerado como uma oferta de investimento. As informações contidas nesse documento estão em conformidade com o regulamento, mas não o substituem, e foram atualizadas com precisão até a data de referência. Recomenda-se a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento antes de investir, com especial atenção às cláusulas relacionadas ao objetivo e à política de investimento do fundo, bem como os fatores de risco que o fundo está exposto.

## Glossário

<b>ABL</b>	Área Bruta Locável - Soma das áreas de um Shopping Center disponíveis para locação (exclui-se quiosques).
<b>ABL Próprio</b>	ABL de propriedade do FII.
<b>Âncoras</b>	Lojas com ABL superior à 1.000 m <sup>2</sup> .
<b>Custo de Ocupação</b>	Trata-se do valor de locação de uma loja como aluguel fixo e/ou porcentagem das vendas. São incluídos o aluguel e outras despesas (gastos com o condomínio e fundo promocional, por exemplo).
<b>Inadimplência Líquida</b>	Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores.
<b>Mega Lojas</b>	Lojas especializadas com ABL entre 500 a 999m <sup>2</sup> .
<b>NOI</b>	<i>Net Operating Income</i> : Resultado Operacional Líquido, ou seja, a receita bruta do Shopping Center (aluguel mínimo, aluguel variável, mall, mídia, receitas comerciais e estacionamento) menos os custos operacionais (auditoria de lojas, aportes condominiais, fundo de promoção, custas comerciais, honorários advocatícios e outros).
<b>Satélites</b>	Lojas com ABL inferior à 500 m <sup>2</sup> sem características especiais, destinadas ao comércio em geral.
<b>SSR</b>	Comparativo dos aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.
<b>SSS</b>	Comparativo das vendas declaradas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.