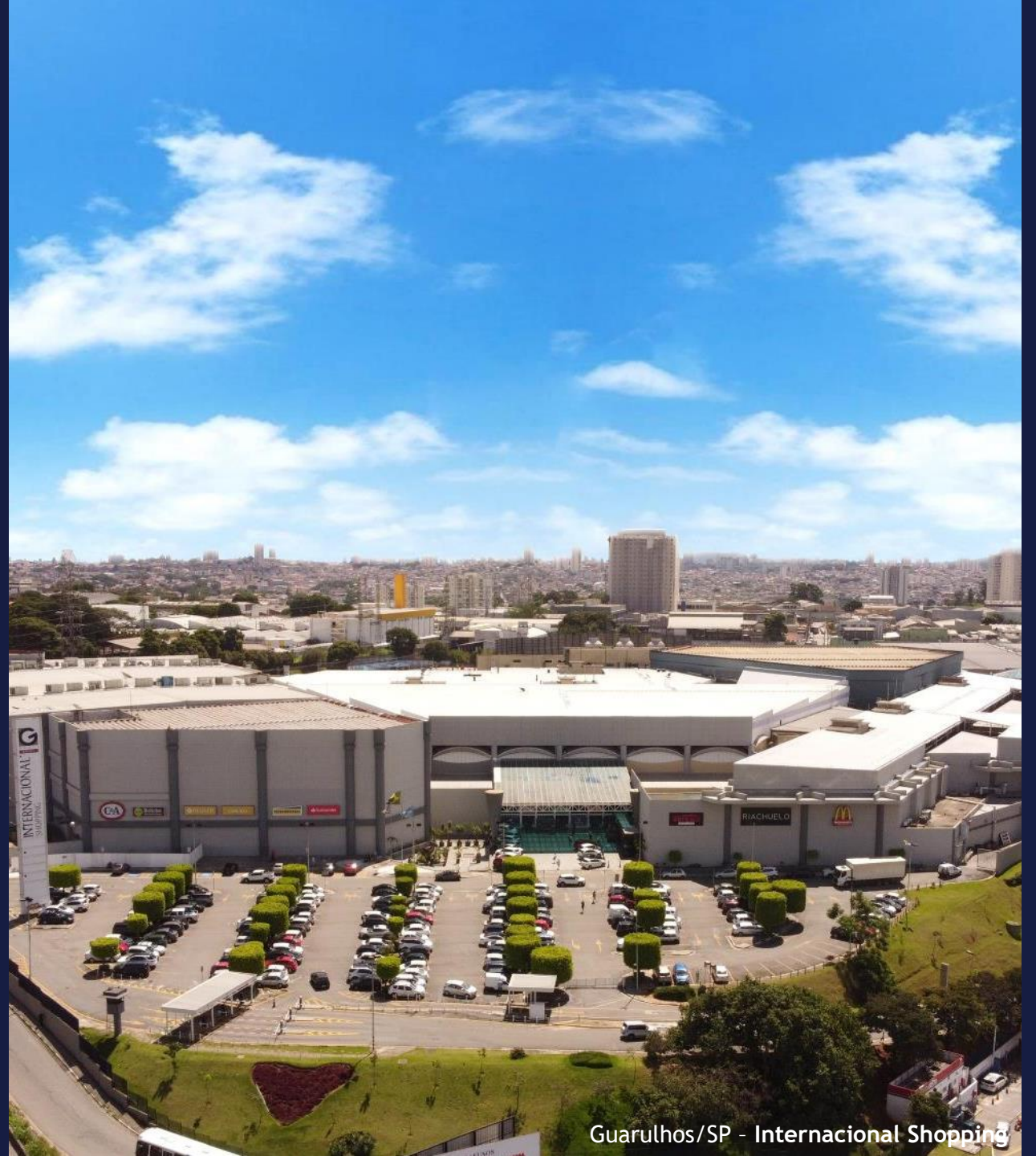


# Apresentação Trimestral

1º trimestre de 2024



# Agenda

Gazit Asset  
(GZIT11)



01



Comentário  
do Gestor



02



Performance  
1T24



03

# Histórico de aquisições e criação de valor



# Vantagens do GZIT11



## Localização privilegiada

Shoppings majoritariamente posicionados na **maior metrópole da América Latina** e em bairros com **dinâmica demográfica** e de **renda fortemente favoráveis**.



## Controle acionário dos shoppings

O Fundo detém **participação majoritária** nos seus ativos, o que possibilita que agregue valor em cada ativo



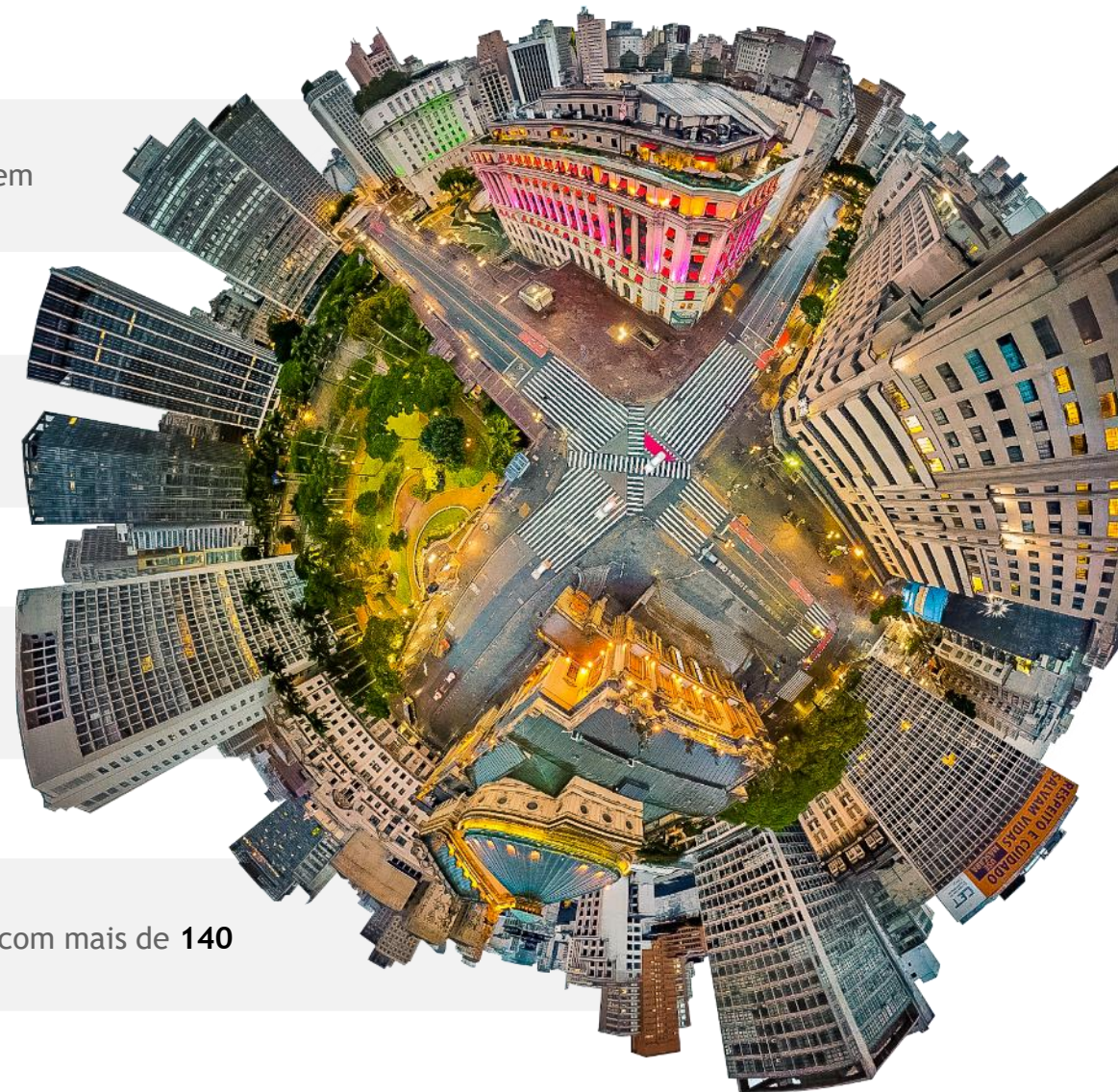
## Gestão ativa

**Atuação ágil** em questões estratégicas relacionadas à operação dos empreendimentos e à gestão de seus lojistas



## Patrimônio líquido de R\$2bi

O portfólio do Fundo engloba **cinco shopping centers** situados no estado de São Paulo com mais de **140 mil m<sup>2</sup> de área locável própria**.



# Agenda

Gazit Asset  
(GZIT11)



01



Comentário  
do Gestor



02



Performance  
1T24



03

# Comentário do Gestor

1º trimestre de 2024



## Cenário macroeconômico

Globalmente, as últimas semanas foram marcadas pela aversão ao risco com discussões sobre a velocidade do desaquecimento da inflação nas economias desenvolvidas e com os Estados Unidos mantendo sua taxa básica de juros inalterada. A inflação nos Estados Unidos (CPI) apresentou pressões maiores do que o esperado, especialmente em um contexto de mercado de trabalho ainda aquecido. Se no início de 2024 era previsto de três cortes de juros, totalizando 75bps ainda neste ano, contudo, a falta de sinais positivos, levou o mercado a ser mais cauteloso, precificando em 50bps de cortes, com início previsto para setembro, ou até abandonar a expectativa de corte pelo Fed em 2024. Esse cenário levou a uma manutenção de juros elevados nos mercados desenvolvidos e uma valorização do dólar frente às principais moedas globais.

Como reflexo, o mercado brasileiro vem enfrentando a volatilidade vinda do mercado externo, acrescida da volatilidade interna. No cenário local, no ponto fiscal, o governo revisou a meta fiscal adiando a obrigação de alcançar um superávit primário de 1% do PIB de 2026 para 2028. Adicionalmente, a assistência necessária para lidar com a tragédia no Rio Grande do Sul aumentou as incertezas fiscais. No cenário macroeconômico, o Banco Central decidiu, não de forma unânime, a redução de 25bps na taxa de juros para 10,5%a.a., ao contrário do que vinha acontecendo de redução de 50bps desde Agosto 2023. Esses eventos contribuíram para um aumento significativo nos prêmios de risco dos ativos brasileiros, especialmente na curva de juros. A taxa Selic terminal para o final de 2024 é entre 10,00% e 10,25%.

Como reflexo da volatilidade recente, a alta das curvas de juros, e a saída de recurso de investidor estrangeiro pelas questões políticas e fiscais, o câmbio desvalorizou com o dólar subindo 3,7% em abril e 7,0% no ano, fechando com R\$5,19 em abril. O Ibovespa, por outro lado, apresentou trajetória oposta às Bolsas globais e encerrou abril com desempenho negativo de 1,70%, acumulando perda de -6,2%. O IFIX sofreu leve queda de 0,8% no mês de abril, interrompendo a sequência de cinco meses consecutivos de alta. No período acumulado do ano, o índice apresentou um aumento de 2,1%, impulsionado principalmente pelo otimismo inicial do mercado em relação às perspectivas de corte de juros. Isso se deve à histórica correlação negativa entre a precificação dos fundos imobiliários e a taxa básica de juros. Assim, quando os juros estão em declínio, é comum observar uma valorização nas cotas dos FII's.

# Comentário do Gestor

1º trimestre de 2024



## Setor de Shopping

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, além de ser marcado por falta de datas comemorativas e reajuste nos preços. Dessa forma é um período que o estímulo ao consumo no varejo é mais baixo. No entanto, o setor vem apresentando melhora nos indicadores em relação a 2023.

### GZIT11

Na nossa carteira, no primeiro trimestre de 2024, as **vendas totais** apresentaram desempenho positivo de **9,3%** em relação ao primeiro trimestre de 2023 (R\$539,9M vs R\$494,2M), assim como o **índice de SSS** apresentou um incremento de **7,9%** no mesmo período. Esse desempenho pode ser atribuído, em grande parte, ao fato de a Páscoa ter ocorrido entre os dias 25 e 31 de março deste ano, enquanto em 2023 aconteceu entre 3 e 9 de abril.

Os níveis de **desconto e inadimplência** líquida permanecem em patamares saudáveis, de **1,1% e 2,6%**, respectivamente, mesmo em um período que tende a ter indicadores mais elevados devido ao aluguel maior referente a dezembro (No 1T23, esses valores foram 3,0% e 4,4%, respectivamente).

Por fim, o **NOI** do trimestre apresentou resultado **10,6%** superior ao mesmo trimestre de 2023, atingindo R\$36,8M, com **ocupação média total** no período de **96,8%**.

# Agenda

Gazit Asset  
(GZIT11)



01



Comentário  
do Gestor



02



Performance  
1T24



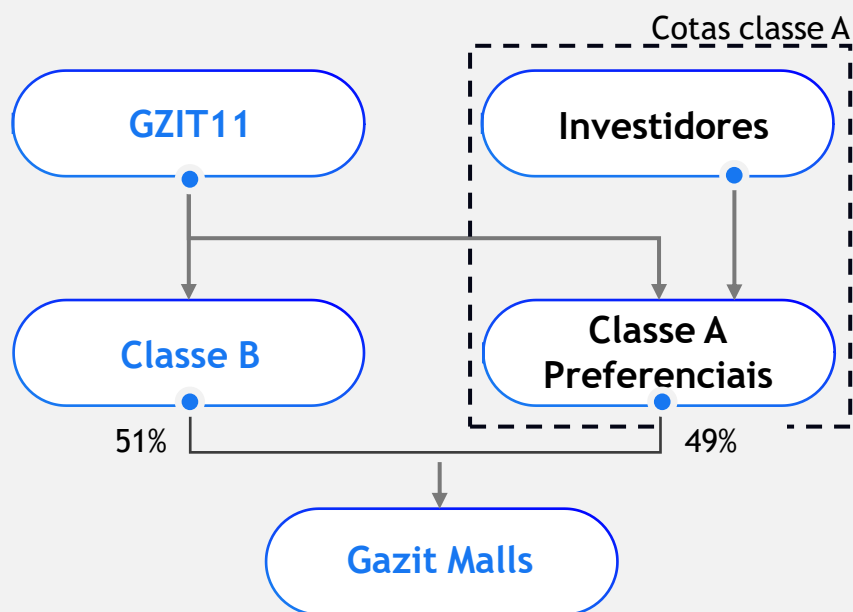
03

# 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

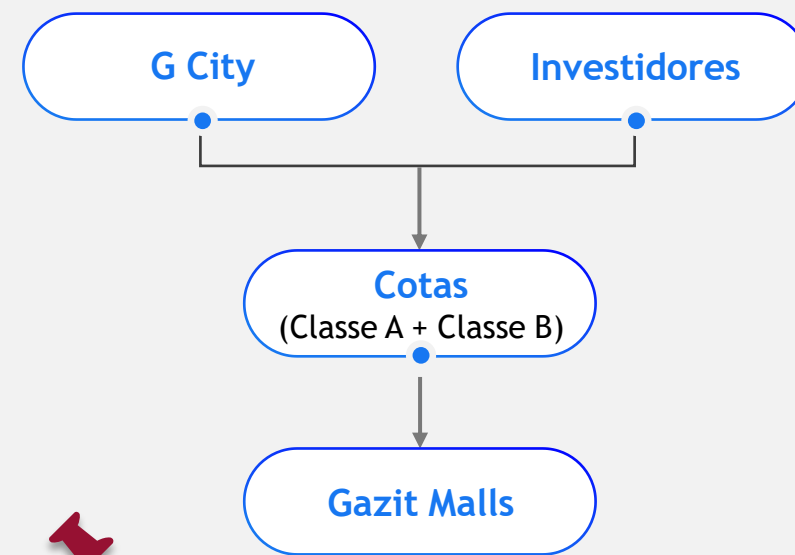
Negociado na B3

#### 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

# Desempenho do GZIT11 - 1T 2024



Patrimônio líquido

R\$ **2,1 bi**  
(R\$95,72/cota)



Valor de mercado

R\$ **1,4 bi**  
(R\$65,52/cota)



Dividendos<sup>1</sup>

R\$ **2,34 cota**  
(DY 13,4% anualizado)



Número de investidores

**6.531**



Liquidez diária<sup>2</sup>

R\$ **849 k**  
média mensal

(1) Acumulado do primeiro trimestre de 2024. 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 2024.

# Indicadores Operacionais 1T 2024

## Taxa de ocupação

**143** m<sup>2</sup> de ABL própria  
**96,8%** ocupação media trimestral

## Fluxos (acumulado trimestre)

**9,0m** de pessoas  
**1,2m** de veículos

## Vendas totais

**R\$539,9m**  
(vs R\$494,2m 1T 2023)  
**+9,3%** QoQ

## Desconto/Faturamento

**1,1%**  
(vs 3,0% 1T 2023)

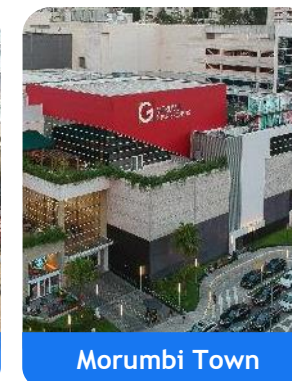
## NOI

**R\$36,8m**  
84,1% de margem  
**+10,6%** QoQ

## Inadimplência líquida

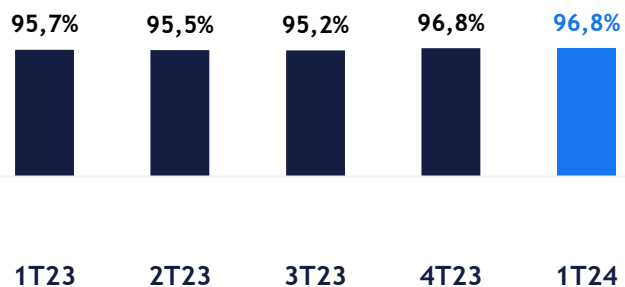
**2,6%**  
(vs 4,4% 1T 2023)

## Portófolio diversificado nas principais áreas do estado de São Paulo

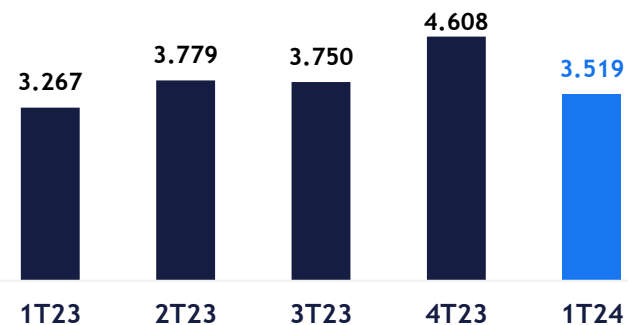


# Indicadores Operacionais 1T 2024

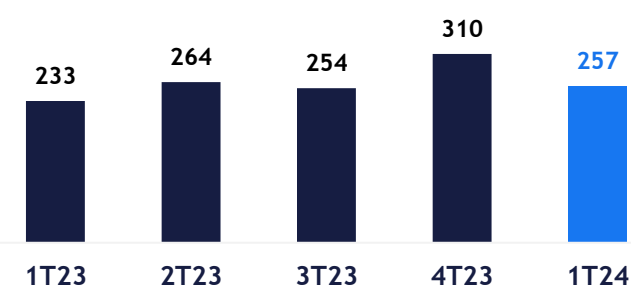
### Taxa de Ocupação



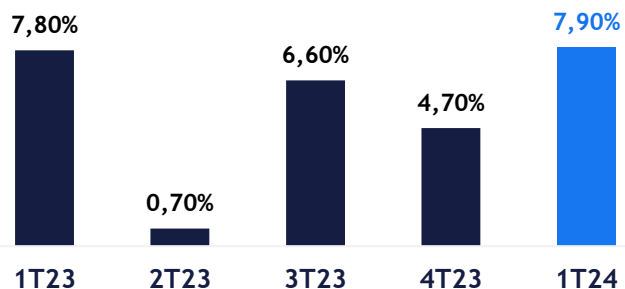
### Vendas/m<sup>2</sup> (R\$/trimestre)



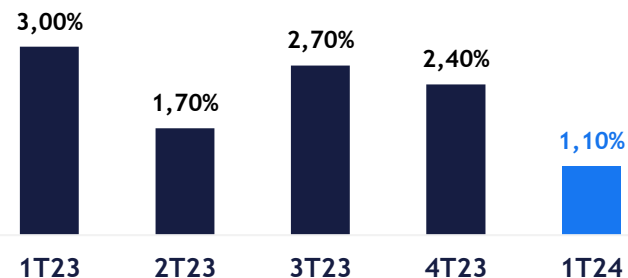
### NOI/m<sup>2</sup> (R\$/trimestre)



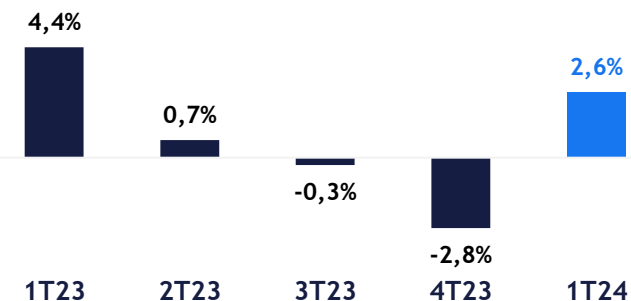
### SSS (Vendas Mesmas Lojas)



### Desconto/faturamento



### Inadimplência líquida



# Indicadores Operacionais 1T 2024

## Internacional Shopping



- > ABL própria: 61mil m<sup>2</sup>
- > Participação Gazit: 80,1%<sup>1</sup>
- > Vendas: R\$280m
- > Taxa de ocupação: 99,0%
- > NOI: R\$24m
- > Margem NOI: 91,9%

## Mais Shopping



- > ABL própria: 23mil m<sup>2</sup>
- > Participação Gazit: 100%
- > Vendas: R\$61m
- > Taxa de ocupação: 97,9%
- > NOI: R\$5m
- > Margem NOI: 77,7%

## Morumbi Town



- > ABL própria: 31mil m<sup>2</sup>
- > Participação Gazit: 100%
- > Vendas: R\$107m
- > Taxa de ocupação: 94,3%
- > NOI: R\$4m
- > Margem NOI: 64,3%

## Shopping Light



- > ABL própria: 19mil m<sup>2</sup>
- > Participação Gazit: 100%
- > Vendas: R\$66m
- > Taxa de ocupação: 93,1%
- > NOI: R\$3m
- > Margem NOI: 76,7%

## Prado Boulevard



- > ABL própria: 10mil m<sup>2</sup>
- > Participação Gazit: 98%
- > Vendas: R\$26m
- > Taxa de ocupação: 96,2%
- > NOI: R\$1m
- > Margem NOI: 68,2%

Vendas/m<sup>2</sup> **R\$3.519/m<sup>2</sup>**

NOI/m<sup>2</sup> **R\$257/m<sup>2</sup>**

Margem NOI **84,1%**

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

# Resultado do Fundo

	1T 2024
<b>Receitas</b>	<b>44.463.517</b>
Receita Operacional	40.289.969
Receita de Dividendos	2.158.631
Receita Financeira	2.014.916
<b>Despesas</b>	<b>(19.202.951)</b>
Despesa Operacional	(4.697.944)
Despesa Administrativa	(11.163.700)
Despesa Financeira	(3.341.308)
<b>Resultado do período</b>	<b>25.260.565</b>
Valor Distribuído	25.043.155
Número de Cotas Disponíveis	10.702.203
<b>Distribuição/Cota</b>	<b>2,34</b>
Valor patrimonial da cota - média trimestral	95,91
Valor de mercado da cota - média trimestral	69,75
<b>Dividend Yield Mercado % - trimestre</b>	<b>3,4%</b>
<b>Dividend Yield Mercado % - anualizado <sup>1</sup></b>	<b>13,4%</b>

(1) Acumulado do primeiro trimestre de 2024. 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.

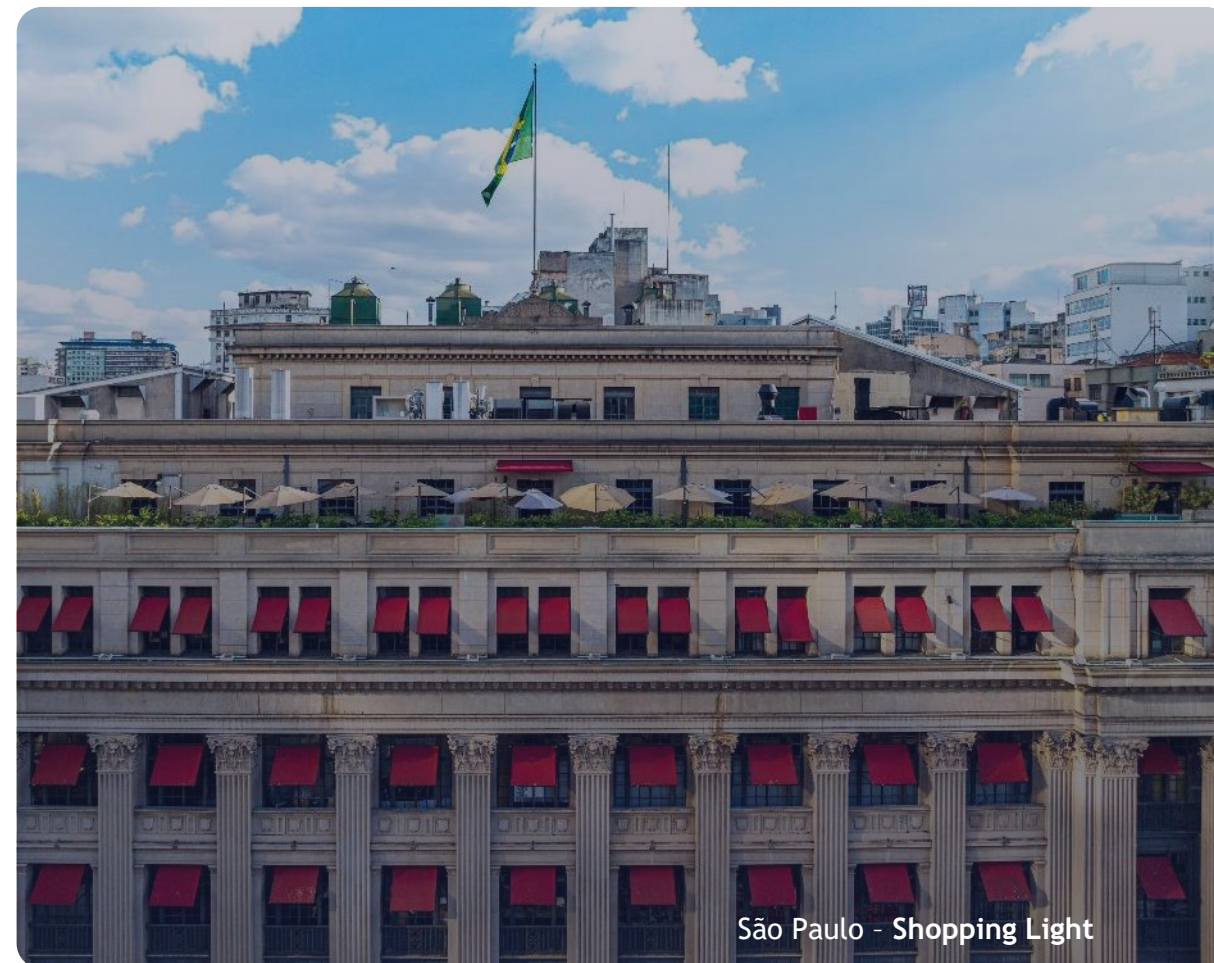
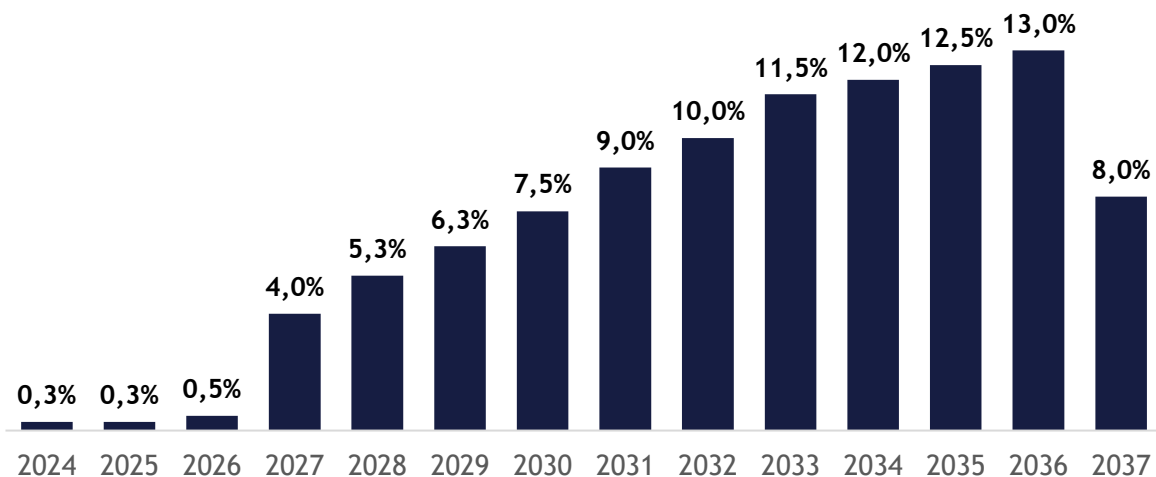
# Alavancagem (CRI)

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 março de 2024, o **saldo da dívida foi de R\$757,6 milhões**.

Cronograma de amortização do principal



São Paulo - Shopping Light

# Perguntas & Respostas

Como a Gestão avalia os resultados do GZIT11 no primeiro trimestre de 2024?

# Perguntas & Respostas

Qual a tendência do setor para 2024?

# Perguntas & Respostas

Qual a estratégia do fundo? Os ativos têm capacidade de expansão?



# Obrigado

Thank You



[ri@gazitbrasil.com](mailto:ri@gazitbrasil.com)



[gazitasset.com.br](http://gazitasset.com.br)



[linkedin.com/company/gazit-asset](https://linkedin.com/company/gazit-asset)