

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



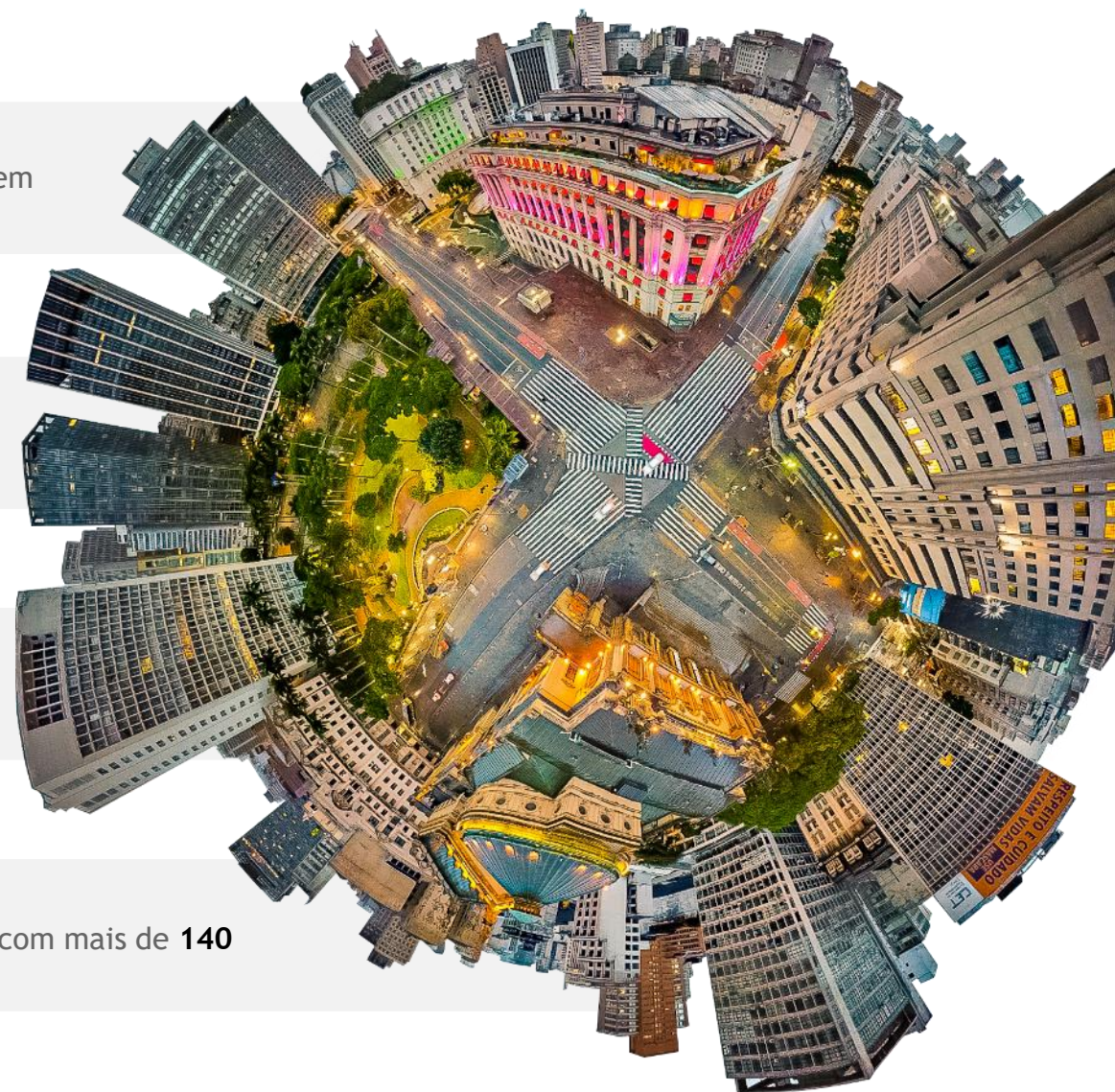
Gestão ativa

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 m² 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 FIIs.

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



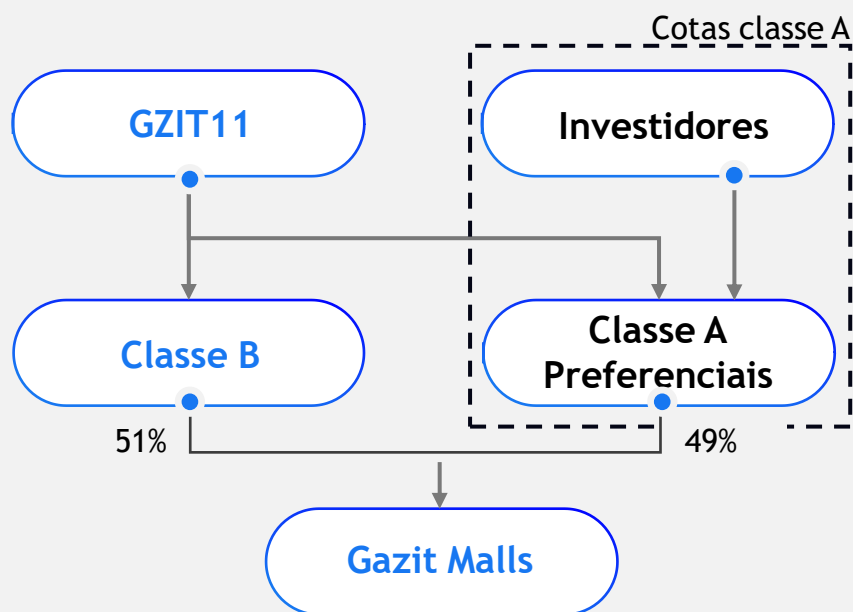
03

Estrutura Classe A e Classe B

Cotas Classe A com retorno prioritário nos dois primeiros anos

GAZIT11: Estrutura das Cotas

Novos investidores adquirem a cota Classe A



Classe A:

Remuneração prioritária nos dois primeiros anos

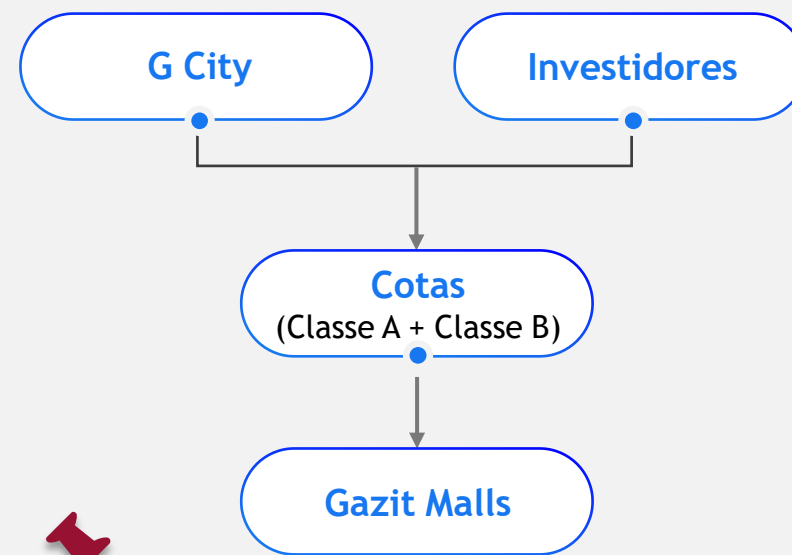
Negociado na B3

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)



Dividendos¹

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



Número de investidores

6.531



Liquidez diária²

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 m² de ABL própria
96,8% ocupação media trimestral

Vendas totais

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

NOI

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

Fluxos (acumulado trimestre)

9,0m de pessoas
1,2m de veículos

Desconto/Faturamento

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

Inadimplência líquida

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

Portófolio diversificado nas principais áreas do estado de São Paulo



Internacional Shopping



Mais Shopping



Morumbi Town



Shopping Light

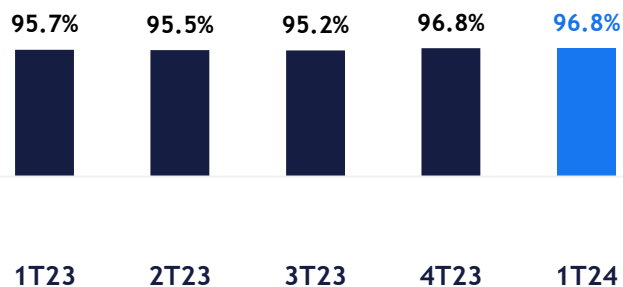


Prado Boulevard

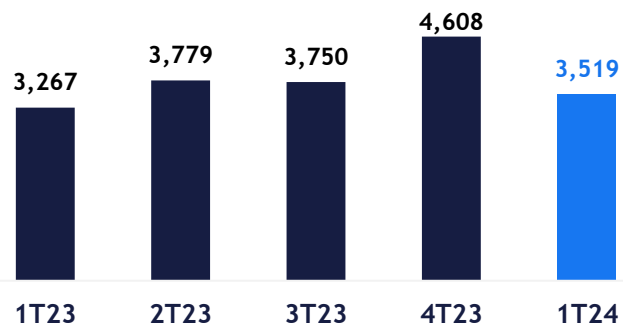


Indicadores Operacionais 1T 2024

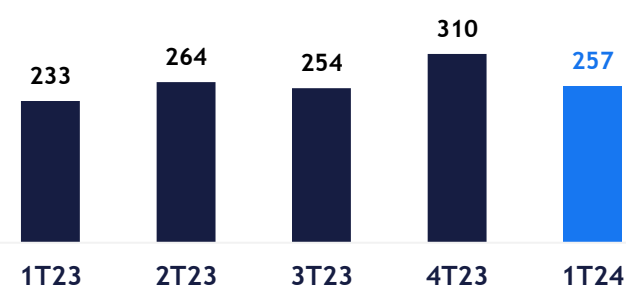
Taxa de Ocupação



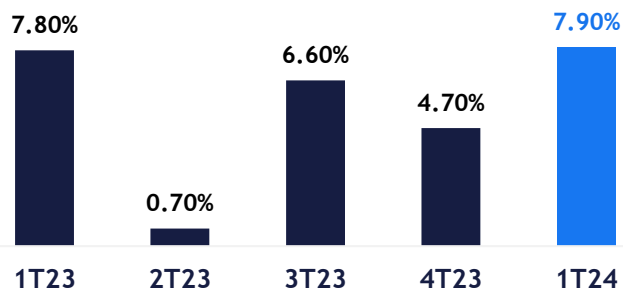
Vendas/m² (R\$/trimestre)



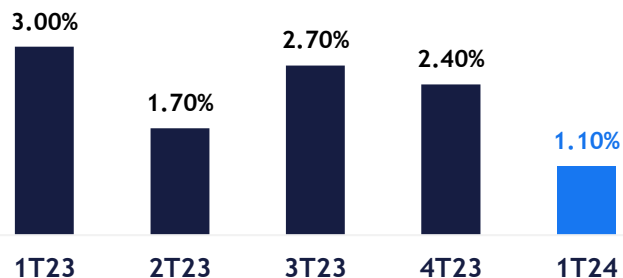
NOI/m² (R\$/trimestre)



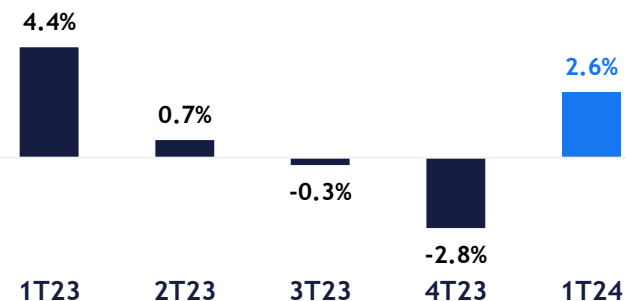
SSS (Vendas Mesmas Lojas)



Desconto/faturamento



Inadimplência líquida



Indicadores Operacionais 1T 2024

Internacional Shopping



- > ABL própria: **61mil m²**
- > Participação Gazit: **80,1%**⁽¹⁾
- > Vendas: **R\$280m**
- > Taxa de ocupação: **99,0%**
- > NOI: **R\$24m**
- > Margem NOI: **91,9%**

Mais Shopping



- > ABL própria: **23mil m²**
- > Participação Gazit: **100%**
- > Vendas: **R\$61m**
- > Taxa de ocupação: **97,9%**
- > NOI: **R\$5m**
- > Margem NOI: **77,7%**

Morumbi Town



- > ABL própria: **31mil m²**
- > Participação Gazit: **100%**
- > Vendas: **R\$107m**
- > Taxa de ocupação: **94,3%**
- > NOI: **R\$4m**
- > Margem NOI: **64,3%**

Shopping Light



- > ABL própria: **19mil m²**
- > Participação Gazit: **100%**
- > Vendas: **R\$66m**
- > Taxa de ocupação: **93,1%**
- > NOI: **R\$3m**
- > Margem NOI: **76,7%**

Prado Boulevard



- > ABL própria: **10mil m²**
- > Participação Gazit: **98%**
- > Vendas: **R\$26m**
- > Taxa de ocupação: **96,2%**
- > NOI: **R\$1m**
- > Margem NOI: **68,2%**

Vendas/m² **R\$3.519/m²**

NOI/m² **R\$257/m²**

Margem NOI **84,1%**

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

Resultado do Fundo

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

(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.

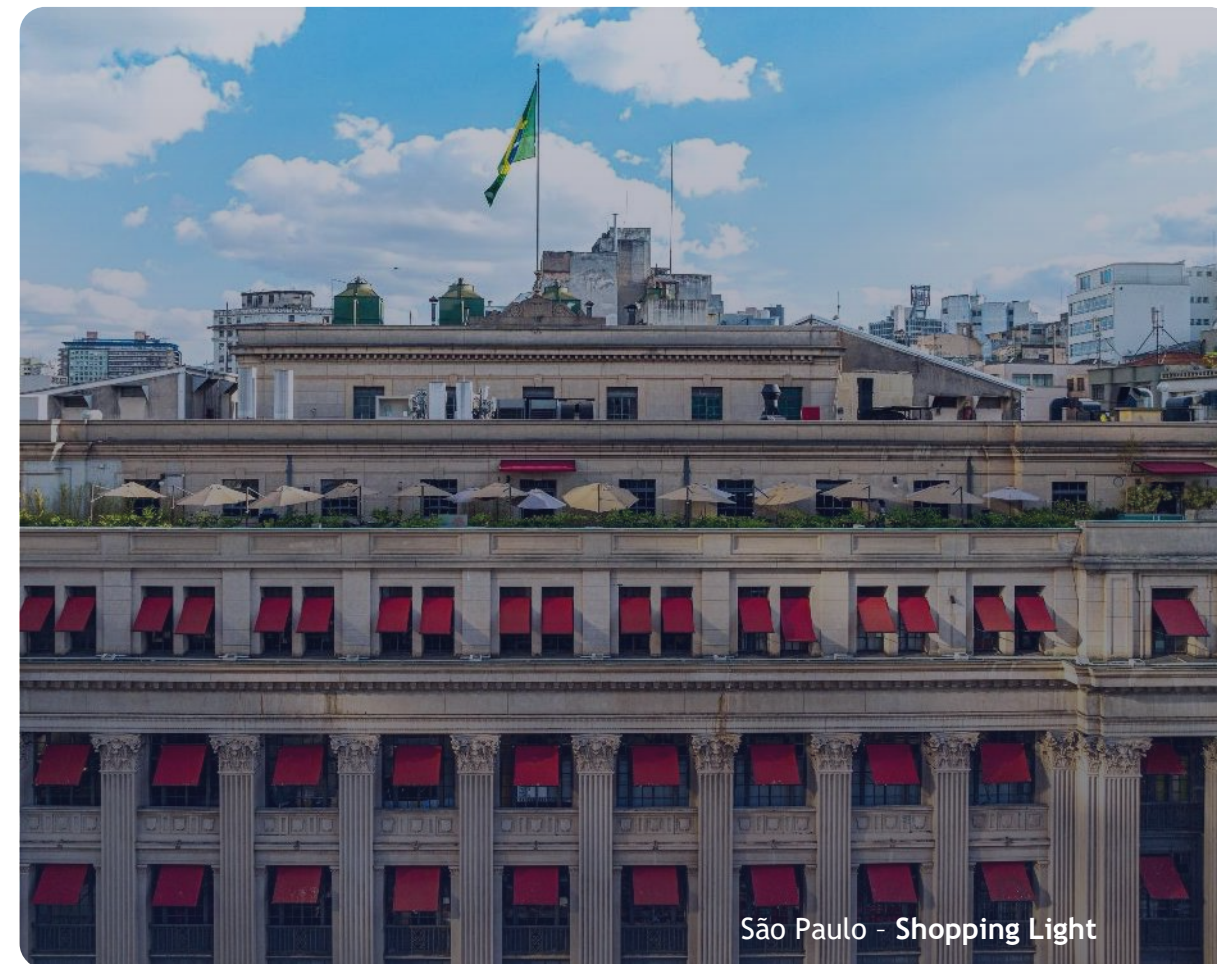
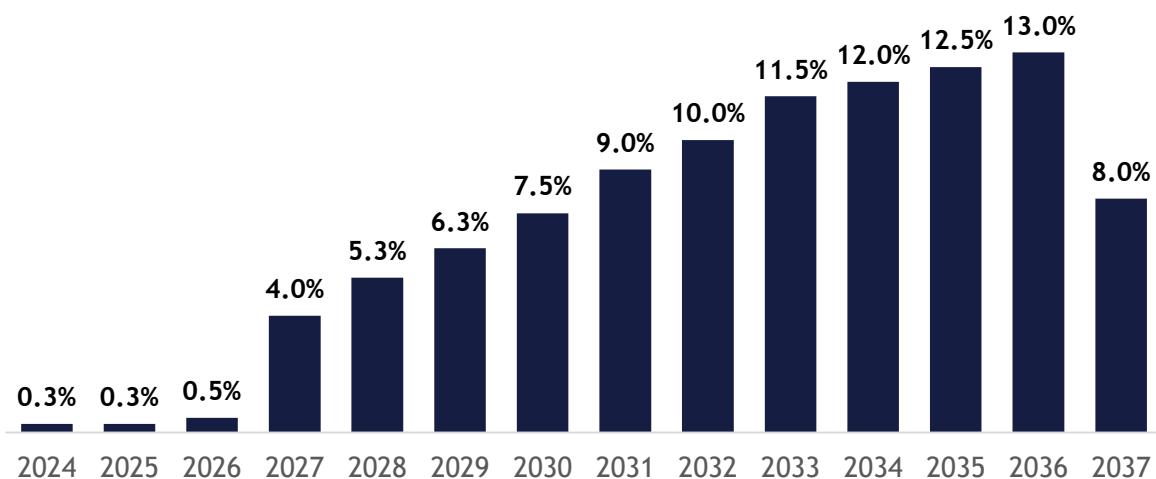
Alavancagem (CRI)

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 tem capacidade de expansão?



Obrigado

Thank You



ri@gazitbrasil.com



gazitasset.com.br



linkedin.com/company/gazit-asset