

General Shopping & Outlets do Brasil FII

Objetivo do Fundo e Informações Gerais

O fundo tem por objetivo a obtenção de renda mediante a exploração comercial dos shopping centers e outlets que constituem o seu portfólio, bem como a obtenção de ganho de capital por meio de compra e venda desses ativos.

O fundo investe preponderantemente em imóveis prontos, mas está autorizado a participar também em projetos greenfield de shopping centers e outlets.

Código de Negociação	GSFI11
Gestor e Consultor Imobiliário	Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda
Administrador	Planner Trustee DTVM Ltda
Taxa de Administração	1% ao ano sobre o valor patrimonial das cotas
Tipo Anbima	FII Renda Gestão Ativa – Shopping Centers
Público Alvo	Investidores em geral
Prazo de Duração	Indeterminado



Cota de Mercado
R\$ 2,52



Cota Patrimonial
R\$ 11,90



Valor dos Ativos por Cota
R\$ 20,97



Quantidade de Cotas
68.482.196



Cotistas
5.358



ABL Própria
111.810 m²



Vendas do portfólio sobem 10% em outubro de 2020 se comparadas com o mesmo período do ano anterior

O destaque no mês de outubro ficou para a performance das vendas nos outlets, que apresentaram um crescimento de 23% sobre o mesmo período do ano anterior.



Receitas do portfólio em outubro foram em linha com as receitas de setembro

Apesar das receitas de outubro terem ficado em linha com as receitas de setembro, o crescimento nas vendas em outubro indica a retomada no crescimento das receitas do portfólio a partir de novembro.

A data-base deste relatório é 31 de outubro de 2020

Comentário do Gestor

A Genesis Capital, gestora especializada em ativos imobiliários, recebeu, com satisfação e grande senso de responsabilidade, sua aprovação pela AGE do General Shopping & Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo) para exercer as funções de Gestor e Consultor Imobiliário do Fundo.

O Fundo é detentor da principal estratégia de outlets do mercado brasileiro, tendo participação relevante em 5 outlets, que, somados, vendem mais de R\$1,5 bilhão por ano. Outros 5 shoppings tradicionais completam o seu portfólio, que figura entre os principais portfólios de fundos imobiliários listados dedicados a shopping centers no Brasil, seja pelo tamanho de ABL (5º maior) ou pelo valor de patrimônio líquido (6º maior).

Maiores FIs de Shopping por ABL

	ABL Próprio (mil m ²)
Hedge Brasil Shopping Center	173
Vinci Shopping Center	149
BTG Pactual Shoppings	141
HSI Malls	127
General Shopping & Outlets do Brasil	112
XP Malls	111
Grand Plaza Shopping	70
Malls Brasil Plural	58
Via Parque Shopping	57

Fonte: Relatórios e informes dos FIs

Maiores FIs de Shopping por PL

	Patrimônio Líquido (R\$ mm)
Hedge Brasil Shopping Center	2.259
XP Malls	2.030
Vinci Shopping Center	1.657
HSI Malls	1.573
Grand Plaza Shopping	1.039
General Shopping & Outlets do Brasil	815
Malls Brasil Plural	802
Via Parque Shopping	599
BTG Pactual Shoppings	584

Fonte: Relatórios e informes dos FIs

A performance operacional recente do portfólio, em um dos períodos mais difíceis para o setor de shopping centers no Brasil e no mundo, atesta de maneira objetiva a qualidade dos ativos. As operações foram retomadas de forma gradual a partir de junho e, já em agosto, as vendas se aproximaram do patamar do ano anterior, e, em outubro, já cresciam 10% ano contra ano.

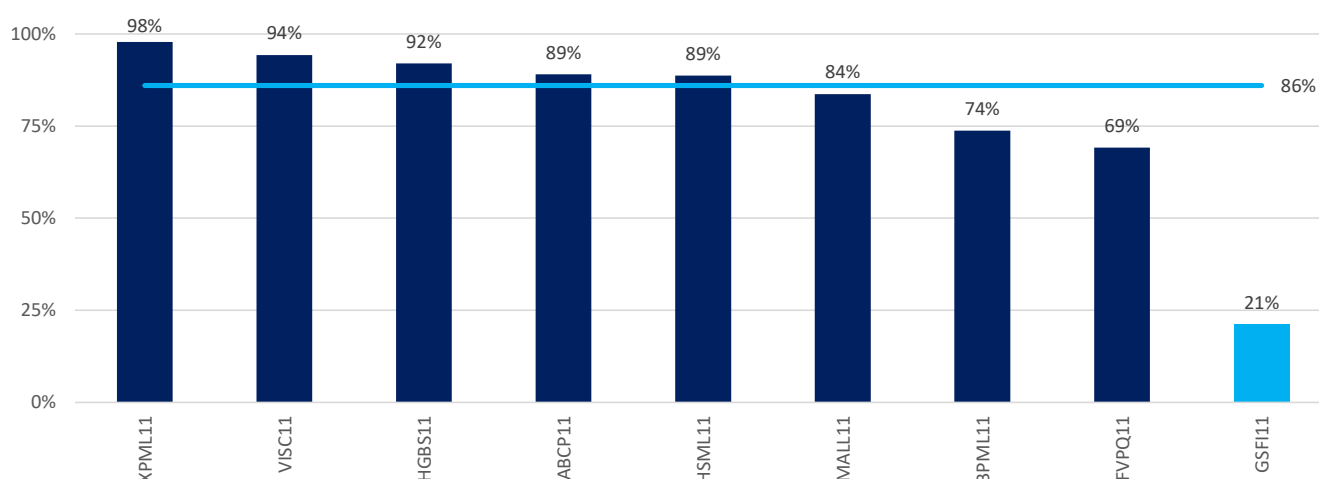
Os recursos gerados não vêm sendo distribuídos aos cotistas, uma vez que têm sido direcionados à amortização de dívidas incorridas no desenvolvimento do portfólio. Isso não significa que os cotistas não se beneficiam dos resultados produzidos pelo Fundo. Conforme essas dívidas vão sendo amortizadas, o patrimônio líquido do Fundo aumenta e, conseqüentemente, o valor patrimonial da cota também aprecia.

Após a amortização integral da dívida, o valor patrimonial da cota, que é hoje de R\$11,90, e reflete o valor dos ativos menos os passivos líquidos, será aproximadamente igual ao valor justo dos ativos imobiliários, que equivale a R\$20,97 por cota (de acordo com laudo de avaliação, na data-base de 31/12/2019).

A partir desse momento, os recursos gerados pelos ativos do Fundo passarão a ser distribuídos, na forma de rendimentos, para os cotistas. Tal movimento de desalavancagem deverá acontecer ao longo dos próximos anos.

Apesar de todas as qualidades do portfólio do fundo, no final de outubro de 2020, o índice Preço/Valor Patrimonial do GSFI11 era de apenas 21%, comparado com 86% da média dos principais fundos imobiliários de shopping centers, listados nas tabelas anteriores (exclusive o próprio GSFI), o que representa um desconto de 75% em relação à média do mercado.

Comparação de precificação por P/VP em 31/10/2020



A Genesis Capital tem o compromisso de atuar prestando informações de maneira consistente a respeito da performance dos ativos do portfólio, buscando esclarecer eventuais incompreensões, para que assim, as cotas do Fundo passem a ser negociadas de maneira mais aderente aos seus fundamentos.

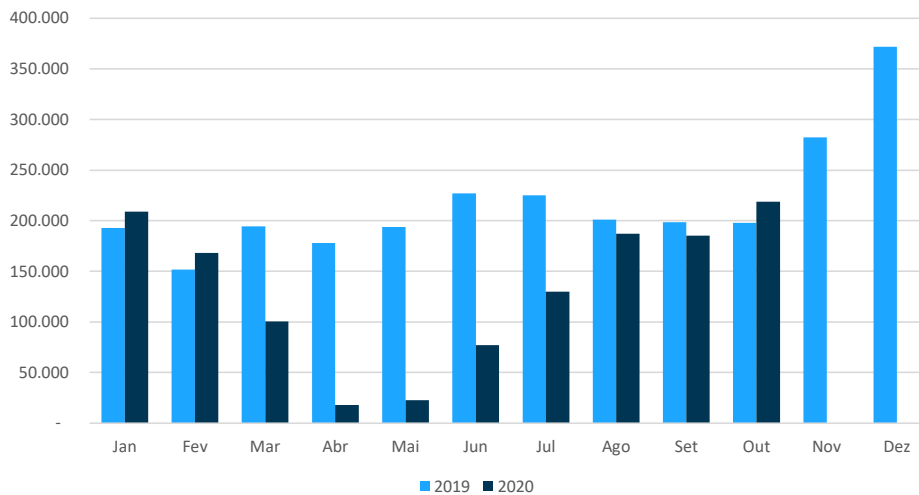
Quadro Resumo – R\$'000

	Out/20	Out/19	Var (%)	Set/20	Var (%)
Receitas Totais	5.758	7.287	-21,0%	5.526	4,2%
Custos Operacionais	1.179	1.331	-11,4%	989	19,2%
NOI	4.579	5.956	-23,1%	4.537	0,9%
Passivos Líquidos Totais	620.916				
Valor Patrimonial da Cota	11,90				

Comentários Operacionais

- No mês de outubro, as vendas dos shoppings do portfólio foram de R\$218,9 milhões, 10% acima do mesmo período do ano anterior. Levando em consideração o patamar das vendas de outubro, fica claro que o ciclo de recuperação das vendas já está bastante estabilizado, especialmente nos outlets.

Vendas Totais – R\$ milhões (100% dos ativos)

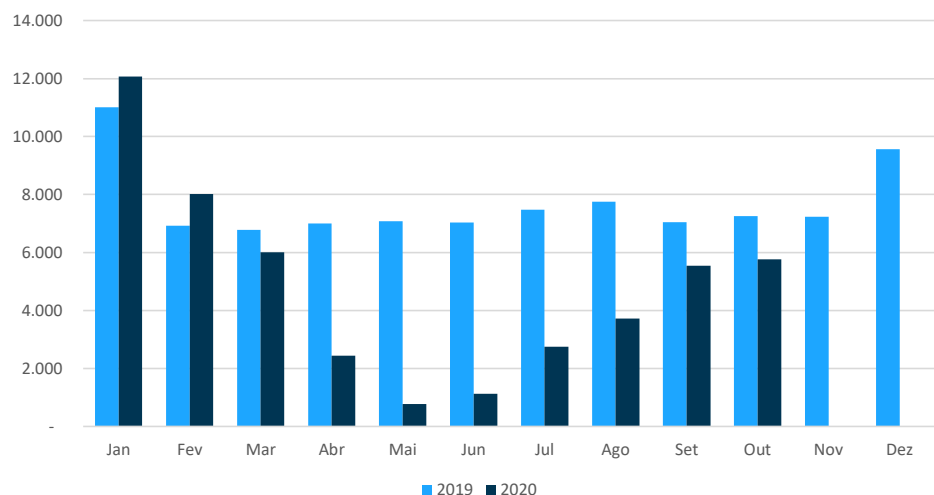


As vendas do portfólio apresentaram uma retomada consistente desde a reabertura das lojas, sendo que, em outubro, elas já superaram o patamar do ano anterior.

- As receitas do mês de outubro foram de R\$5,76 milhões, 4% acima das receitas de setembro e 21% inferior ao mesmo período do ano passado. Tais receitas refletem as vendas realizadas no mês de setembro. Levando em consideração o crescimento apresentado nas vendas durante o mês de outubro, é razoável imaginar que as receitas devam continuar a trajetória de crescimento verificada nos últimos meses, tanto pelo simples crescimento das vendas, como também pela redução da inadimplência.

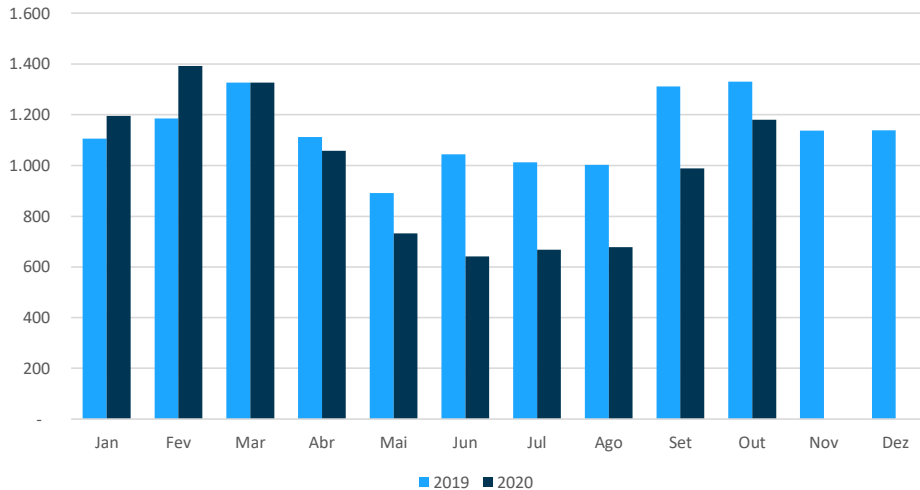
Receitas Totais – R\$ milhões (% do Fundo)

Apesar de ainda inferior aos patamares do ano anterior, as receitas do portfólio têm apresentado retomada consistente, em linha com o que tem acontecido com as vendas do portfólio.



- Já as despesas operacionais ficaram em R\$1,2 milhão no período, o que representa uma queda de 11% em relação ao mesmo período do ano anterior, mesmo considerando o incremento das despesas com lojas vagas, o que reflete a estratégia bem sucedida de contenção de gastos.

Despesas Operacionais – R\$ milhões (% do Fundo)

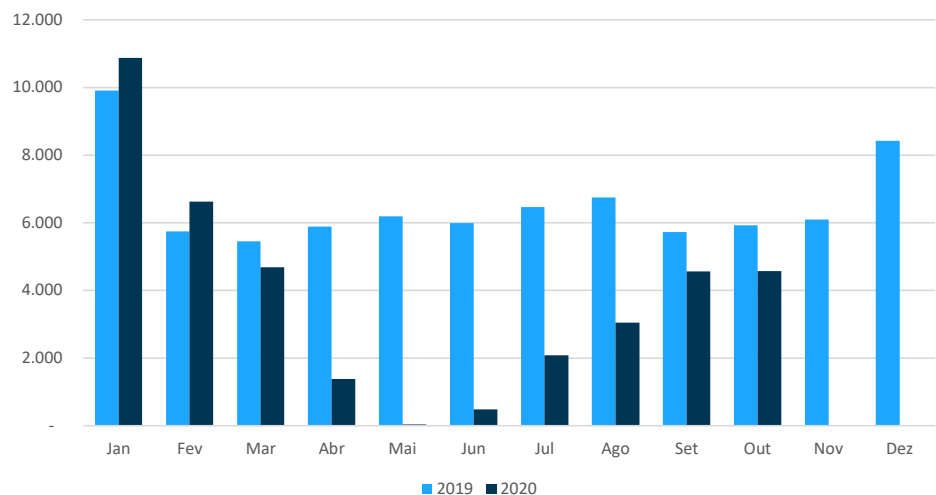


Apesar de despesas maiores com lojas vagas, as despesas totais estão consistentemente abaixo dos patamares do ano anterior.

- Levando em consideração as receitas e despesas acima descritas, o resultado operacional líquido (NOI) foi de R\$4,6 milhões para o mês de outubro, 1% acima do mês anterior e 23% abaixo do mesmo período no ano anterior. É importante notar, no gráfico abaixo, que o NOI do portfólio tem apresentado recuperação consistente, apesar de ainda se encontrar abaixo dos níveis pré-pandemia.

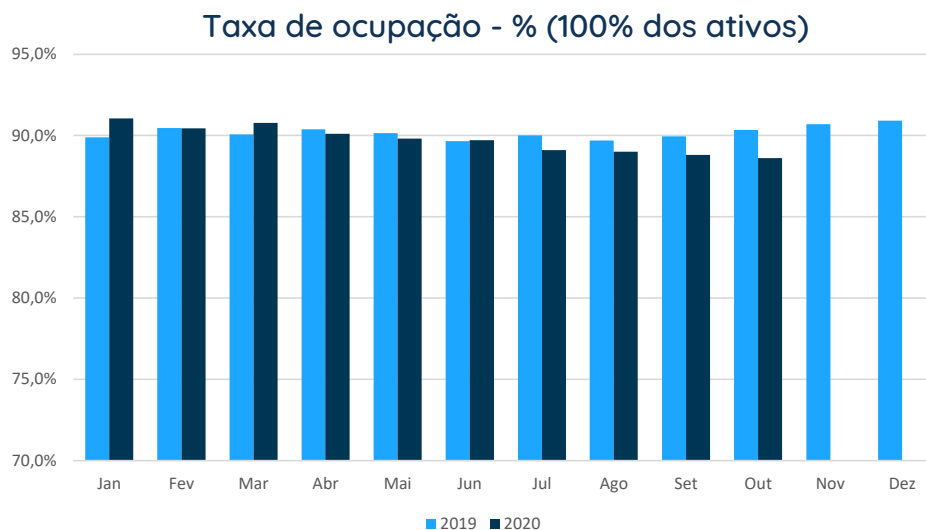
Resultado Operacional – R\$ milhões (% do Fundo)

Mesmo com redução das despesas, a queda nas receitas impactou negativamente o NOI, o qual ainda se encontra abaixo dos patamares pré-pandemia.



- Por fim, apesar de a taxa de ocupação estar caindo desde o início da pandemia, como reflexo do fechamento de algumas lojas, esse movimento não apresentou grande magnitude, uma vez que a taxa de ocupação, entre março de 2020 e outubro de 2020, diminuiu 2,2 pontos percentuais.

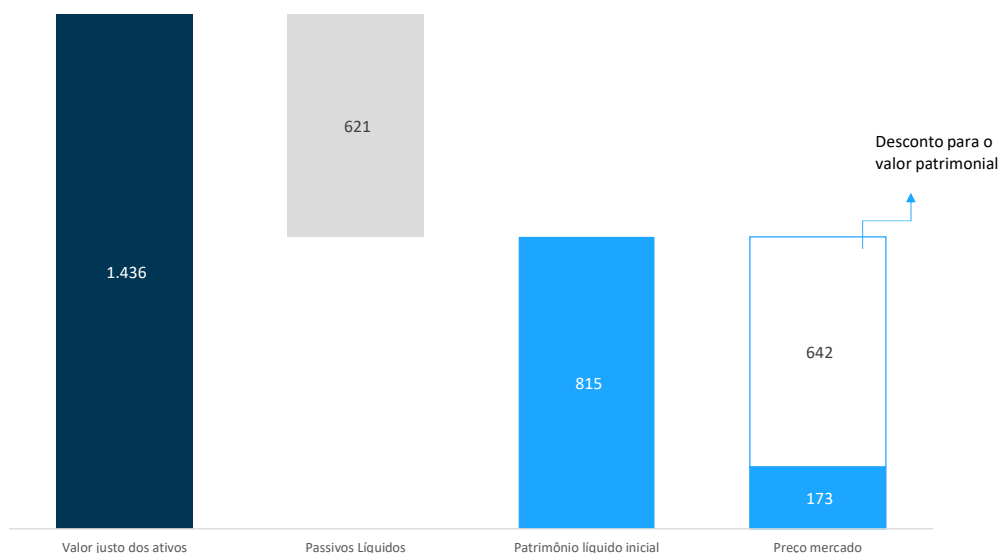
Como reflexo do impacto causado pela pandemia, o portfólio apresentou uma leve redução na sua taxa de ocupação.



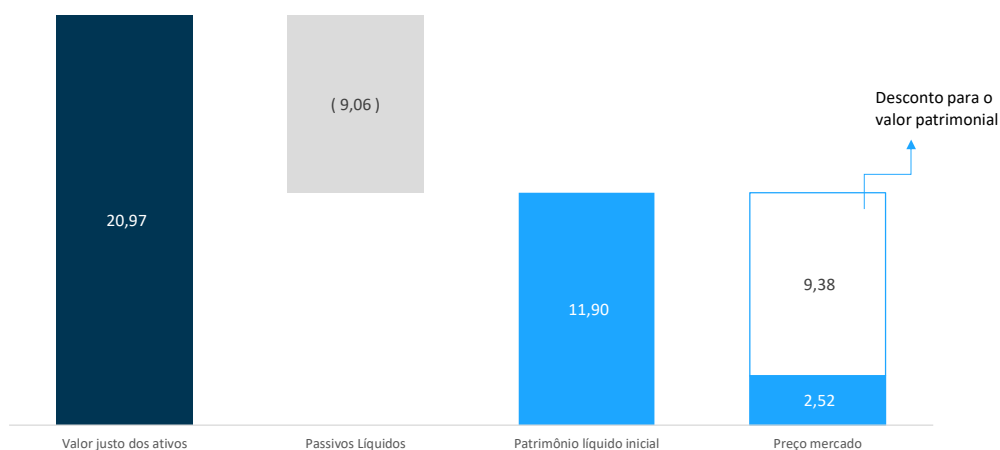
Valor Patrimonial da Cota em 31/10/2020

Apesar do valor justo dos ativos imobiliários da carteira do fundo somarem R\$1,4 bilhão, para se calcular o valor patrimonial da cota, é necessário confrontar esse valor de ativos com os passivos líquidos do fundo, que hoje somam R\$621 milhões. Dessa maneira, chega-se ao valor patrimonial do fundo, que dividido pelo número de cotas, resulta no valor patrimonial da cota.

Cálculo do valor patrimonial do fundo – R\$ milhões



Cálculo do valor patrimonial do fundo por cota – R\$



Portfólio Outlets

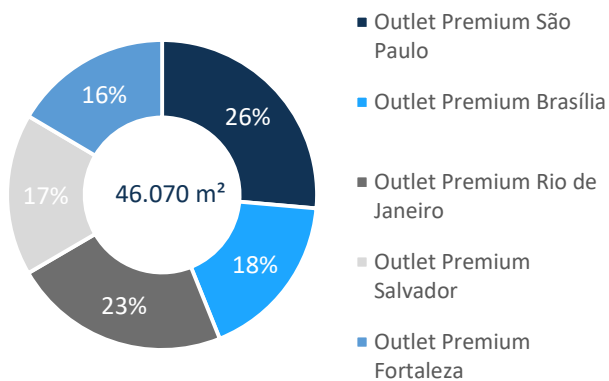
Outlets	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Outlet Premium São Paulo	24.337	50%	12.169	São Paulo	Itupeva	2009
Outlet Premium Brasília	16.162	50%	8.081	Goiás	Alexânia	2012
Outlet Premium Rio de Janeiro	20.906	50%	10.453	Rio de Janeiro	Duque de Caxias	2015
Outlet Premium Salvador	14.964	52%	7.781	Bahia	Camaçari	2013
Outlet Premium Fortaleza	15.172	50%	7.586	Ceará	Caucaia	2014
Total Outlets	91.541	50%	46.070			

Portfólio Shoppings

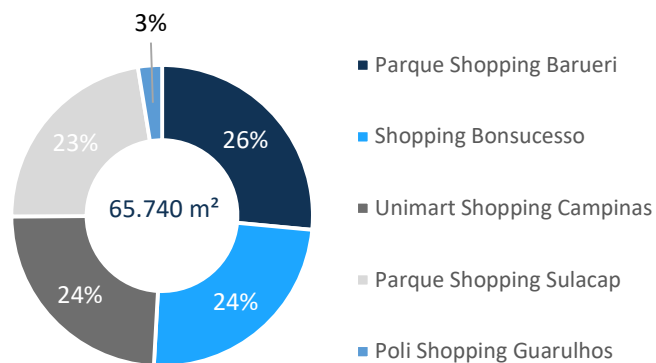
Shoppings	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Parque Shopping Barueri	36.300	48%	17.424	São Paulo	Barueri	2011
Shopping Bonsucesso	25.273	63%	16.023	São Paulo	Guarulhos	2006
Unimart Shopping Campinas	15.878	100%	15.799	São Paulo	Campinas	1994
Parque Shopping Sulacap	29.022	51%	14.801	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	2013
Poli Shopping Guarulhos	3.386	50%	1.693	São Paulo	Guarulhos	1989
Total Shoppings	109.859	60%	65.740			
Total Portfólio	201.400	56%	111.810			

Diversificação do Portfólio

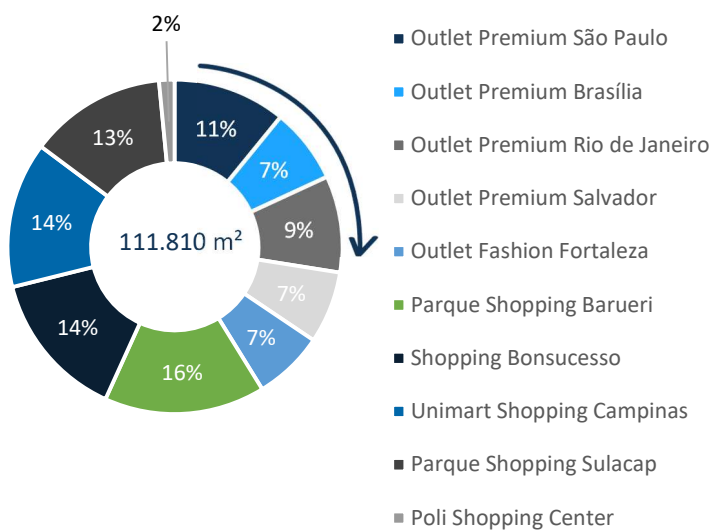
ABL Própria Outlets(%)



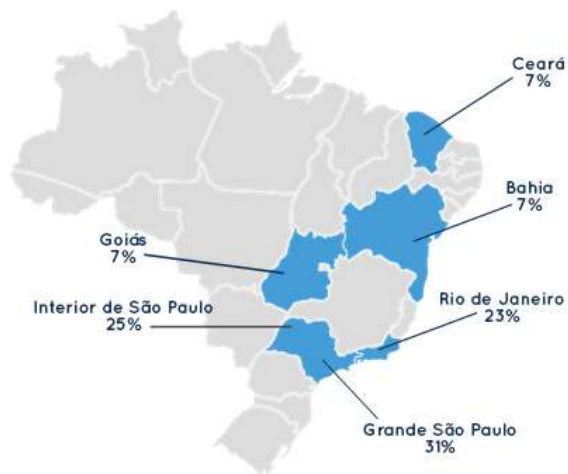
ABL Própria Shoppings (%)



ABL Própria Portfólio (%)



ABL Própria Portfólio Por Região Geográfica (%)



Descrição do portfólio



Outlet Premium São Paulo

Localização: Rodovia dos Bandeirantes, km 72 – Itupeva/SP

ABL: 24.337 m²

Piso de Lojas: 1

Total de Lojas: 112

Vagas de Estacionamento: 1.600

Outlet Premium Brasília

Localização: Rodovia BR 060, km 21 – Alexânia/GO

ABL: 16.162 m²

Piso de Lojas: 1

Total de Lojas: 75

Vagas de Estacionamento: 2.154



Outlet Premium Rio de Janeiro

Localização: Rod Washington Luis, km 109 – Duque de Caxias/RJ

ABL: 20.906 m²

Piso de Lojas: 2

Total de Lojas: 85

Vagas de Estacionamento: 1.200

Outlet Premium Salvador

Localização: Estrada do Coco, km 12,5 – Camaçari/BA

ABL: 14.964 m²

Pisos de Lojas: 1

Total de Lojas: 70

Vagas de Estacionamento: 1.679





Outlet Premium Fortaleza | 12 pt

Localização: Rodovia BR 020, km 12 – Caucaia/CE

ABL: 15.172 m²

Piso de Lojas: 1

Total de Lojas: 68

Vagas de Estacionamento: 1.351

Parque Shopping Barueri

Localização: R Gen Div Pedro Rodrigues da Silva, 400 - Barueri/SP

ABL: 36.300 m²

Piso de Lojas: 3

Total de Lojas: 162

Vagas de Estacionamento: 1.100



Shopping Bonsucesso

Localização: Av Jusc Kubitschek de Oliveira, 5.308 - Guarulhos/SP

ABL: 25.273 m²

Piso de Lojas: 1

Total de Lojas: 129

Vagas de Estacionamento: 700

Unimart Shopping Campinas

Localização: Av John Boyd Dunlop, 350 - Campinas/SP

ABL: 15.878 m²

Piso de Lojas: 2

Total de Lojas: 125

Vagas de Estacionamento: 690





Parque Shopping Sulacap

Localização: Av. Marechal Fontenelle, 3.545 – Rio de Janeiro/RJ

ABL: 29.022 m²

Pisos de Lojas: 2

Total de Lojas: 162

Vagas de Estacionamento: 1.345

Poli Shopping Guarulhos

Localização: Rua Dom Pedro II – Guarulhos/SP

ABL: 3.386 m²

Pisos de Lojas: 4

Total de Lojas: 38

Vagas de Estacionamento: 210



Este relatório foi elaborado pela Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda. ("Genesis Capital"), tendo caráter meramente informativo. Este material foi preparado com base em informações, públicas ou não, recebidas ou obtidas de fontes reconhecidas por sua confiabilidade e boa-fé. A Genesis Capital não se responsabiliza pelo teor dessas informações, que não foram objeto de auditoria específica. Este relatório pode conter informações acerca do futuro. A Genesis Capital não garante que estimativas ou projeções quanto a eventos futuros irão se materializar, sendo que as variações entre essas estimativas ou projeções e os resultados reais podem variar de forma significativa. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento imobiliário ao aplicar seus recursos. Para avaliação do desempenho de fundos de investimento imobiliário, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador, gestor, consultor imobiliário, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. A Genesis Capital não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base este relatório. Todo material contido neste relatório, incluindo textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual, são de propriedade única e exclusiva da Genesis Capital. A divulgação deste material é autorizada desde que citada a fonte.