

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\$ 3,41



Cota Patrimonial
R\$ 11,88



Valor dos Ativos por Cota
R\$ 20,97



Quantidade de Cotas
68.482.196



Cotistas
5.391



ABL Própria
111.810 m²

Outlets mitigam o recuo das vendas em janeiro



A performance das vendas em janeiro foi negativamente impactada pelo fechamento temporário das lojas de alguns shoppings do portfólio resultando em uma queda de 17,4% em comparação com o mesmo período do ano anterior. Entretanto, os outlets continuaram apresentando uma performance melhor do que a média do portfólio, com vendas no período equivalentes a 90% das vendas no mesmo mês do ano anterior.



Taxa de ocupação do portfólio em janeiro é levemente superior à de dezembro de 2020

A taxa de ocupação apresentou leve alta no período, se comparada ao patamar do mês anterior, chegando a 89,8% em janeiro de 2021, contra 89,7% observado em dezembro de 2020, e 91% registrado em janeiro de 2020.

A data-base deste relatório é 31 de janeiro de 2021

Comentário do Gestor

O ano de 2021 começou com uma série de incertezas com relação aos impactos da pandemia de COVID-19 nas vendas do varejo, seja porque a todo o momento novas medidas são tomadas pelos governos, resultando, em alguns casos, no fechamento temporário das lojas, mas também porque o prolongamento da pandemia gera uma erosão de renda e de confiança, que por sua vez, acabam impactando negativamente o consumo.

Nesse cenário, as vendas totais do portfólio atingiram R\$179,4 milhões no período, o que faz com que o mês de janeiro de 2021 tenha apresentado uma retração de 17,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. Tal resultado foi negativamente impactado por medidas pontuais que resultaram no fechamento temporário das lojas de alguns shoppings do portfólio. Mais uma vez, os outlets apresentaram um resultado superior à média do portfólio, com queda de 10,2% das vendas no mesmo período.

Com relação as receitas do portfólio, a performance tem sido igualmente impactada pelas incertezas geradas pela pandemia de COVID-19. No mês de janeiro de 2021, as receitas caíram 19,8% sobre o mesmo período do ano anterior. Além do comportamento das vendas no mês de dezembro, tal resultado reflete um incremento na inadimplência no período.

O resultado operacional do portfólio, medido pelo NOI, foi de R\$8,3 milhões, o que representa uma redução de 24,6% em relação ao mesmo período do ano anterior, e um aumento de 4,7% em relação a dezembro de 2020.

Por fim, em janeiro de 2021, a taxa de ocupação do portfólio apresentou uma leve alta, chegando a 89,8%, comparado com 89,7% em dezembro 2020.

Evento Subsequente: A CBRE realizou a atualização do valor justo das participações do fundo nos 10 shoppings centers, com data base de 31 de dezembro de 2020. Nessa nova avaliação, o valor das participações subiram para R\$1.460 milhões, comparado com R\$1.410 milhões no final de 2019, refletindo a qualidade das propriedades e a sustentabilidade de longo prazo do portfólio.

Destacamos, ainda, que do total de R\$1.460 milhões dos ativos avaliados em 31 de dezembro de 2020, R\$1.411 milhões correspondem aos 8 shopping centers que estão dados em garantia fiduciária do CRI.

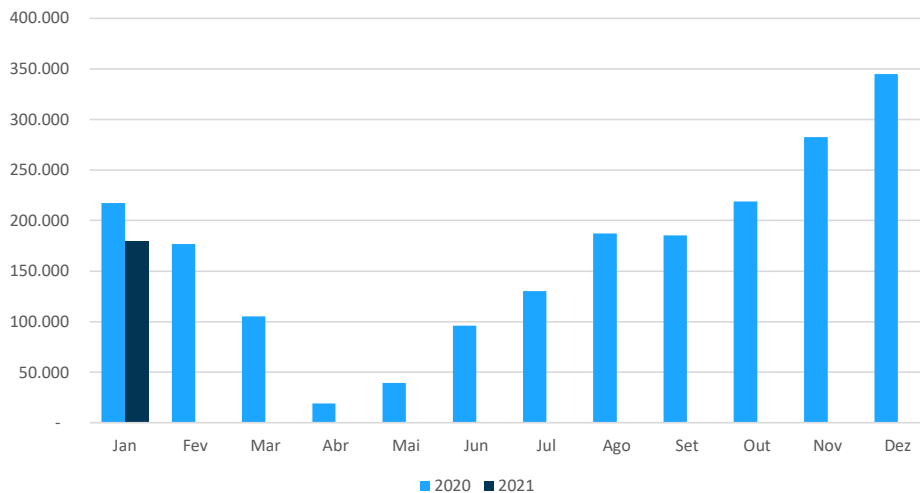
Quadro Resumo - R\$'000

	Jan/21	Jan/20	Var (%)	Dez/20	Var (%)
Receitas Totais	9.733	12.135	-19,8%	9.102	6,9%
Custos Operacionais	1.481	1.195	23,9%	1.219	21,5%
NOI	8.252	10.940	-24,6%	7.883	4,7%
Passivos Líquidos Totais	622.281				
Valor Patrimonial da Cota	11,88				

Comentários Operacionais

- No mês de janeiro, as vendas dos shoppings e outlets do portfólio foram de R\$179,4 milhões, uma redução de 17,4% se comparada com o mesmo período do ano anterior. A contração nas vendas se deve em parte a medidas de combate a pandemia de COVID-19 que resultaram no fechamento temporário das lojas de alguns shoppings do portfólio. Os outlets foram mais uma vez o destaque, apresentando uma performance superior a média do portfólio, com suas vendas caindo 10,2% na comparação de janeiro de 2021 com o mesmo mês de 2020.

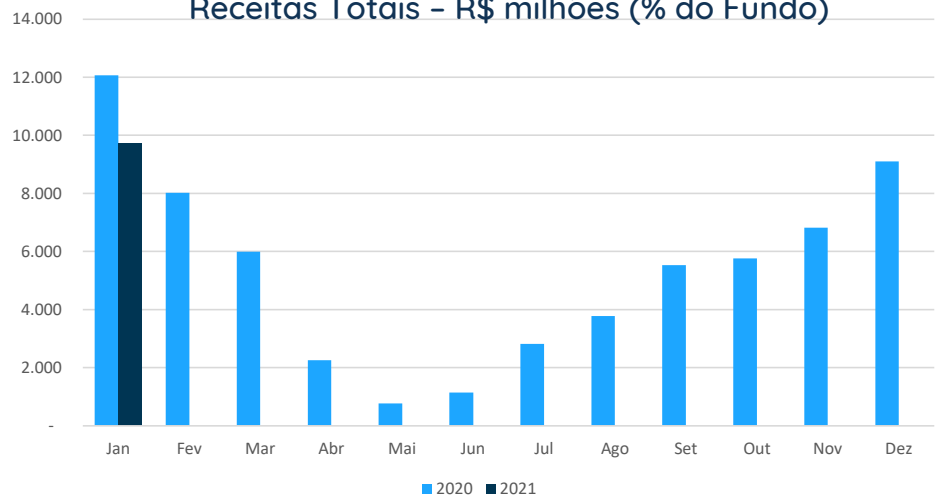
Vendas Totais – R\$ milhões (100% dos ativos)



As vendas do portfólio apresentaram uma queda quando comparada ao mesmo período do ano anterior.

- As receitas do mês de janeiro foram de R\$9,7 milhões, 6,9% acima das receitas de dezembro de 2020 e 19,8% inferior ao mesmo período do ano passado. Tais receitas refletem as vendas realizadas no mês de dezembro e a queda mais acentuada verificada nesse período se deve a um incremento pontual da inadimplência.

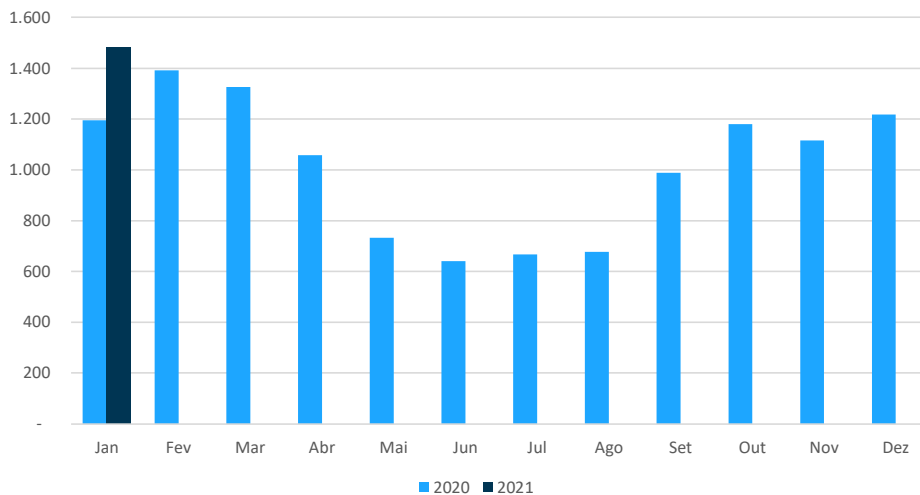
Receitas Totais – R\$ milhões (% do Fundo)



As receitas de janeiro foram negativamente impactadas pelo incremento pontual da inadimplência no período.

- Já as despesas operacionais ficaram em R\$1,5 milhão no período, o que representa um incremento de 23,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. Tal incremento nas despesas se deveu principalmente a um maior custo com comercialização. Excluídas as despesas com comercialização, as demais despesas operacionais ficaram praticamente em linha com as observadas no mês de dezembro de 2020.

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

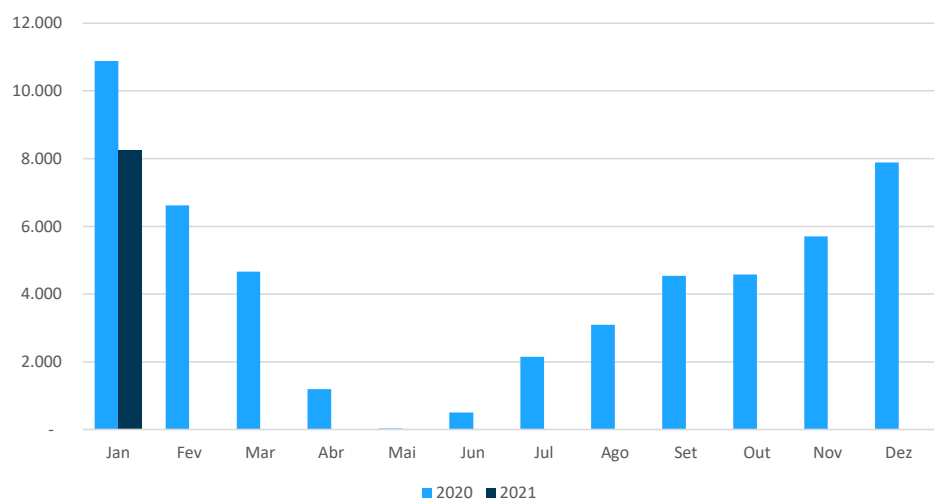


O incremento das despesas no período se deveu a um maior custo de comercialização de lojas.

- O resultado operacional líquido (NOI) foi de R\$8,3 milhões para o mês de janeiro, 4,7% acima do mês anterior e 24,6% abaixo do mesmo período no ano anterior.

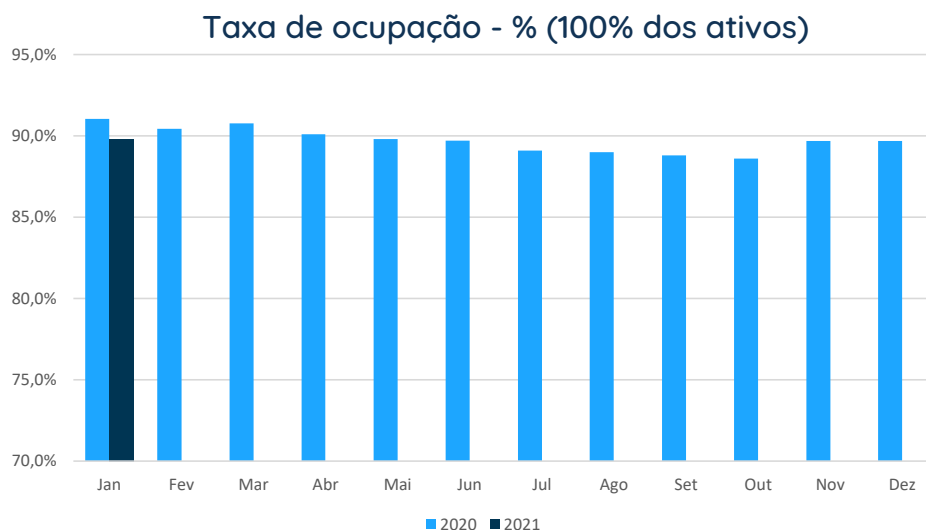
Resultado Operacional – R\$ milhões (% do Fundo)

O resultado operacional reflete a performance das vendas de dezembro, somado ao incremento pontual de inadimplência no período.



- Por fim, a taxa de ocupação apresentou leve alta no período se comparada ao mês anterior, chegando a 89,8% de ocupação, comparada a 89,7% em dezembro e 91,0% em janeiro de 2020.

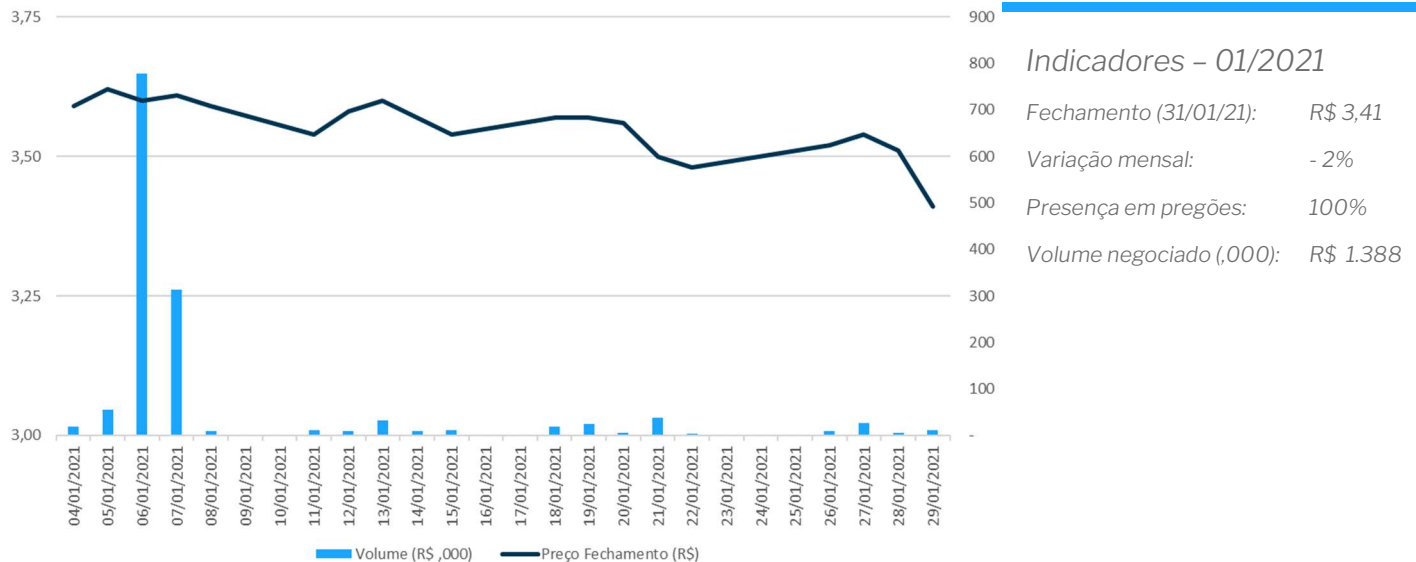
O mês de janeiro mostrou que a taxa de ocupação do portfólio continua em uma tendência positiva.



Mercado Secundário

- Em janeiro de 2021, as cotas do GSFI11 desvalorizaram cerca de 2%. O preço de fechamento mensal foi de R\$ 3,41 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões do mês. O volume mensal de negociação foi de R\$ 1,4 milhão.

Desempenho de Mercado das Cotas – Novembro 2020



- Desde que a Genesis assumiu a gestão do Fundo, em 27/10/2020, até o final do mês de janeiro de 2021, o preço das cotas do GSFI11 apreciou 31%. Nesse mesmo período, o IFIX valorizou 2%.

Rentabilidade Relativa – 26/10/2020 = 100

Variação Acumulada

26/10/2020 – 31/01/2021

GSFI11: 31%

IFIX: 2%



Portfólio Outlets

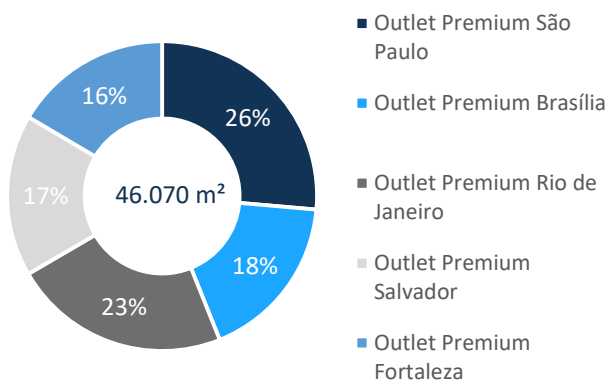
Outlets	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Outlet Premium São Paulo	24.337	50%	12.169	São Paulo	Itupeva	2009
Outlet Premium Brasília	16.162	50%	8.081	Goiás	Alexânia	2012
Outlet Premium Rio de Janeiro	20.906	50%	10.453	Rio de Janeiro	Duque de Caxias	2015
Outlet 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

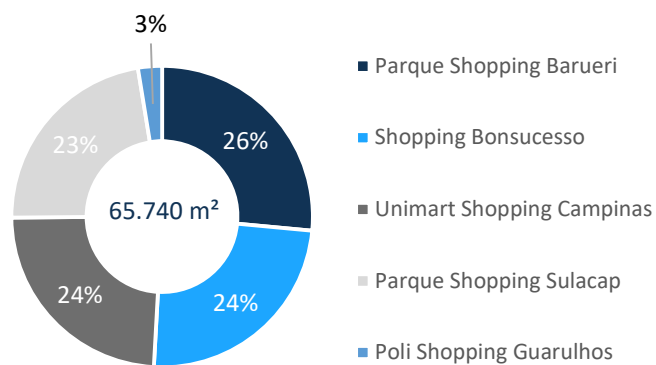
Shoppings	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Parque Shopping Barueri	36.300	48%	17.424	São Paulo	Barueri	2011
Shopping Bonsucesso	25.273	63%	16.023	São Paulo	Guarulhos	2006
Unimart Shopping Campinas	15.878	100%	15.799	São Paulo	Campinas	1994
Parque Shopping Sulacap	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

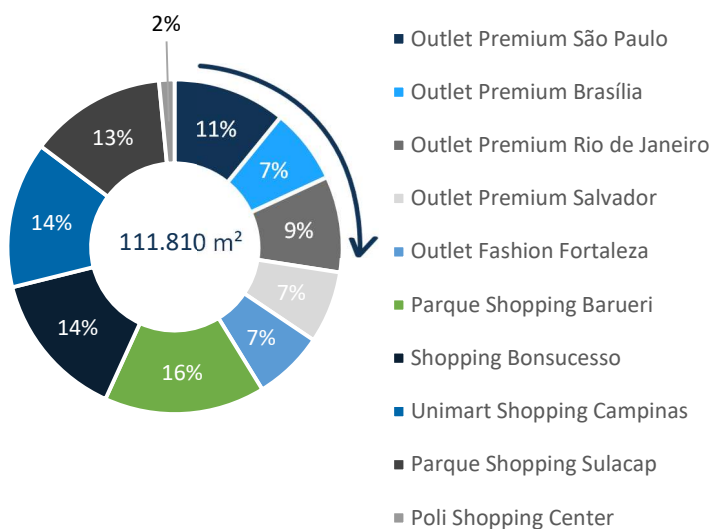
ABL Própria Outlets(%)



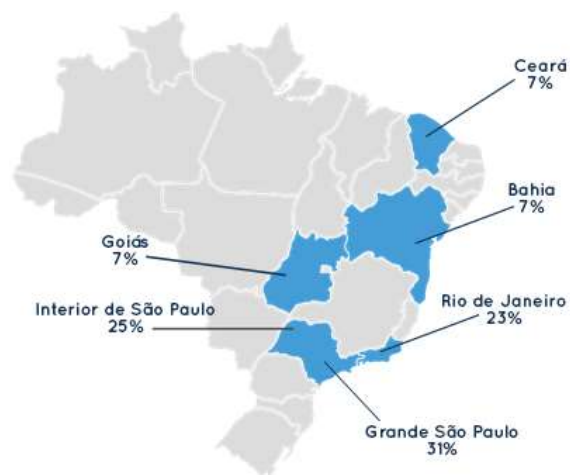
ABL Própria Shoppings (%)



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

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

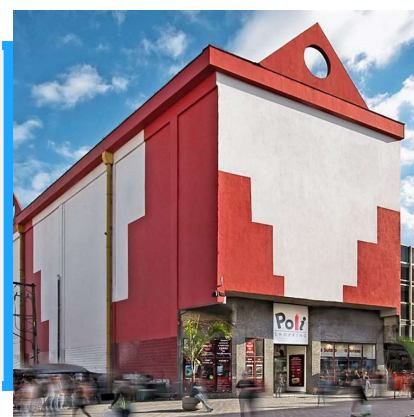
Localização: Rua Dom Pedro II – Guarulhos/SP

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.