

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\$ 4,10



Cota Patrimonial
R\$ 13,88¹



Valor dos Ativos por Cota
R\$ 21,68



Quantidade de Cotas
68.482.196



Cotistas
5.391



ABL Própria
111.810 m²



Vendas acumuladas de janeiro a abril de 2021 já superam as vendas no mesmo período de 2020

A retomada nas vendas decorrente da reabertura das lojas em abril de 2021 foi suficiente para fazer com que as vendas do portfólio acumuladas no ano, superasse o patamar do ano anterior em 2%. Olhando o mês de abril isoladamente, o crescimento nas vendas foi de 42,8% contra o mês de março e de 504,7% se comparado a abril de 2020.



Durante o mês de abril, as cotas do fundo apresentaram uma valorização de 17%

Apesar da grande valorização no período, a relação entre o preço de mercado e o valor patrimonial das cotas (P/VP) do Fundo encerrou o mês em apenas 0,3.

A data-base deste relatório é 30 de abril de 2021 / 1. Cota patrimonial em 31 de dezembro de 2020

Comentário do Gestor

O mês de abril de 2021 marcou a reabertura das lojas dos shoppings do portfólio, que estavam fechadas, desde o início de março, por conta das medidas de combate a pandemia de COVID-19. Em abril de 2021, as lojas ficaram fechadas, em média, 34,6% dos dias, o que se compara com 59,4% do mês anterior.

As vendas do portfólio foram retomadas em ritmo bastante consistente, atingindo R\$115,4 milhões no período, o que representa um crescimento de 42,8% sobre o mês de março e de 504,7% na comparação com o ano anterior. Tal patamar de vendas equivale a uma média de vendas por dia aberto do portfólio apenas 2% inferior ao patamar de vendas de abril de 2019, indicando que as vendas nessa reabertura atingiram o mesmo patamar de antes da pandemia.

No acumulado do ano, as vendas de 2021 somam R\$530 milhões, e já apresentam um crescimento de 2% em comparação com o mesmo período do ano anterior. Tal crescimento nas vendas acumuladas deve continuar acelerando, uma vez que as vendas para o Dia das Mães foram bastante fortes, e serão refletidas em grande parte nos dados de maio.

Desempenho operacional em março de 2021: conforme já destacado, a performance operacional do portfólio em abril de 2021, foi negativamente impactada pelo período de lojas fechadas, mas na comparação contra o ano anterior, os resultados foram bastante superiores. Assim, as receitas subiram 80% em abril, contra o mesmo mês do ano passado. Na mesma base de comparação, o resultado operacional (NOI) dos empreendimentos subiu 154,5%.

Mercado secundário e desconto sobre o valor patrimonial: em abril de 2021, as cotas do Fundo valorizaram cerca de 17%, fechando o mês em R\$ 4,10. Apesar dessa valorização expressiva, a relação entre o preço de mercado e o valor patrimonial das cotas (P/VP) do Fundo encerrou o mês em apenas 0,3.

Quadro Resumo – R\$'000

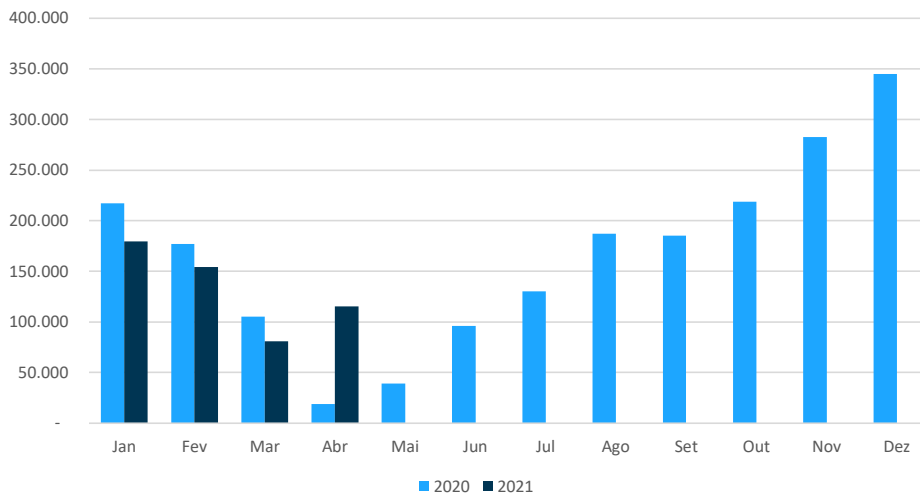
	Abr/21	Abr/20	Var (%)	Mar/21	Var (%)
Receitas Totais	4.026	2.236	80,0 %	5.422	-25,8 %
Custos Operacionais	1.026	1.058	-3,0 %	1.363	-24,7 %
NOI	3.000	1.179	154,5 %	4.059	-26,1 %
Passivos Líquidos Totais¹	534.200				
Valor Patrimonial da Cota¹	13,88				

1. Em 31 de dezembro de 2020

Comentários Operacionais

- No mês de abril, as vendas dos shoppings e outlets do portfólio foram de R\$115,4 milhões, um crescimento de 42,8% sobre março e de 504,7% se comparada com o mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, as vendas chegam a R\$530 milhões, o que representa um crescimento de 2% sobre o mesmo período do ano anterior.

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

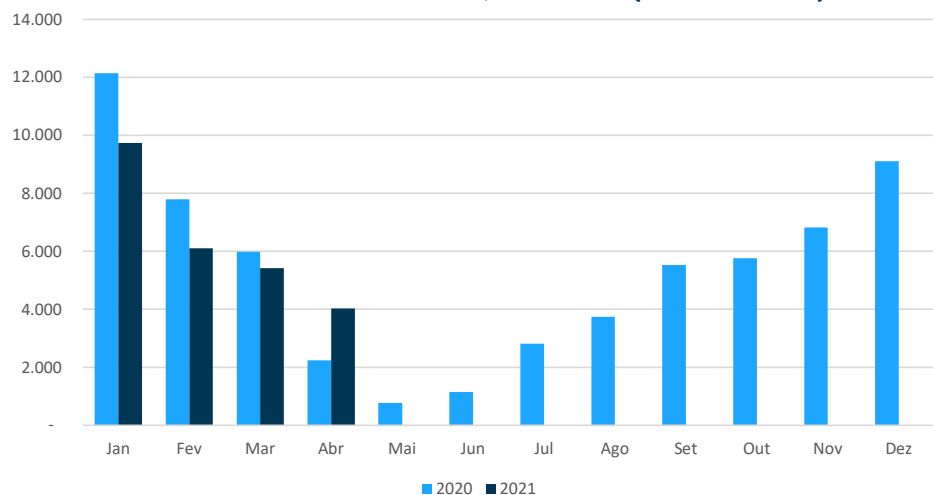


As vendas do portfólio apresentaram um crescimento de 42,8%, quando comparada ao mês anterior.

- As receitas do mês de março foram de R\$4,0 milhões, 80 % acima do mesmo período do ano anterior e 25,8 % abaixo de março de 2021. As quedas na receita em comparação com o mês anterior são explicadas pelo fato de as receitas de abril se referirem aos aluguéis de março, mês que as lojas do portfólio ficaram fechadas em média, 59,4 % dos dias. Com a reabertura das lojas no mês de abril, as receitas de maio devem apresentar recuperação.

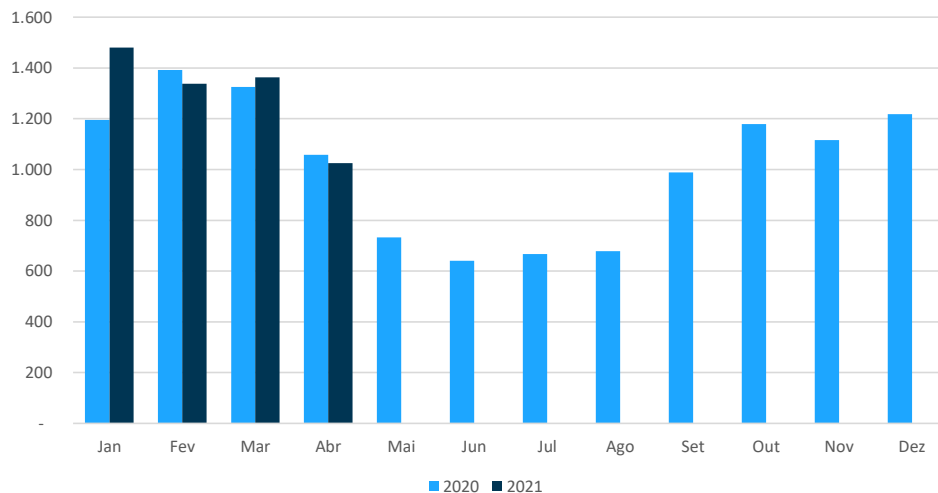
Receitas Totais – R\$ milhões (% do Fundo)

As receitas de abril apresentaram crescimento de 80% na comparação com o mesmo período do ano anterior.



- As despesas operacionais ficaram em R\$1,0 milhão no período, o que representa uma redução de 3,0% em relação ao mesmo período do ano anterior, e de 24,7% em relação a março de 2021.

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

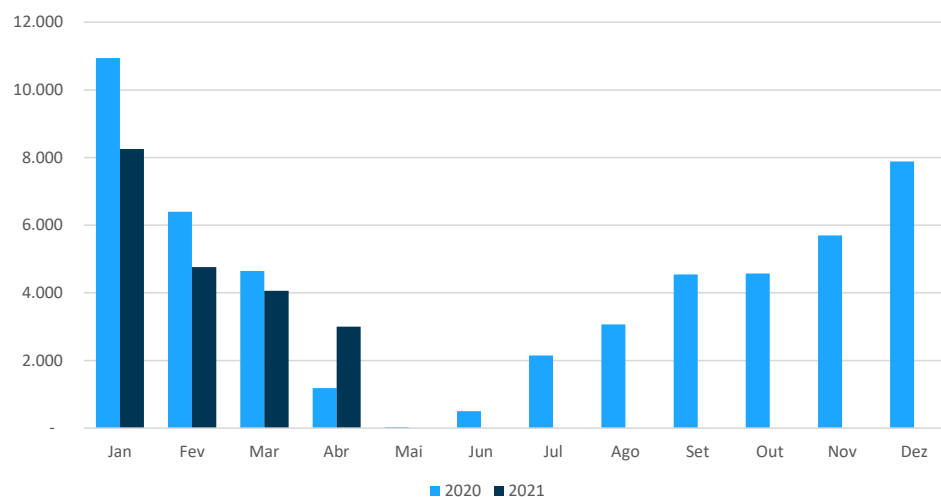


Redução de 3,0% nas despesas em comparação com o mês de abril de 2020.

- O resultado operacional líquido (NOI) foi de R\$3,0 milhões no mês de março, 154,5% acima do mesmo período do ano anterior e 26,1% abaixo do resultado de março de 2021.

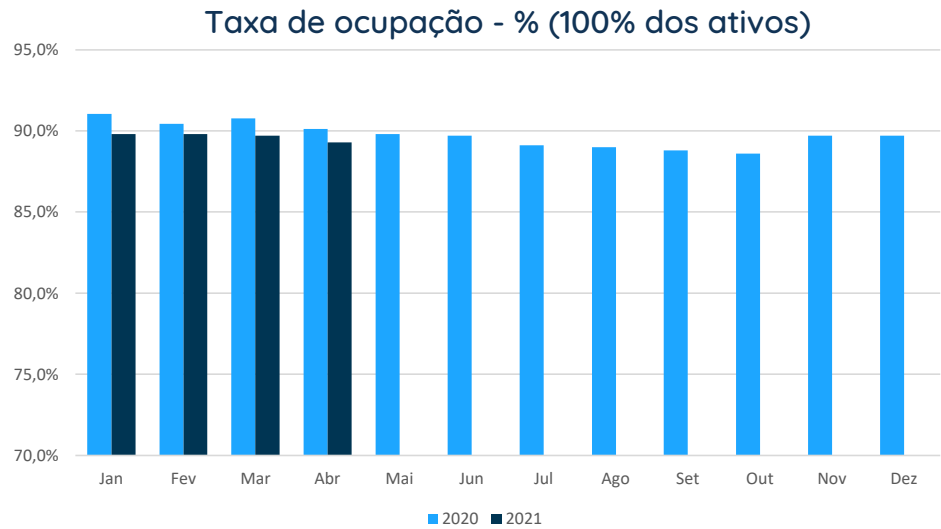
Resultado Operacional – R\$ milhões (% do Fundo)

A queda no resultado de abril se deve a contração nas receitas por conta do fechamento das lojas ocorridos no mês de março.



- Por fim, a taxa de ocupação teve uma leve redução em comparação com o mês anterior, chegando a 89,3% de ocupação, que se compara com 89,8% no mês anterior e 90,1% no mesmo mês de 2020.

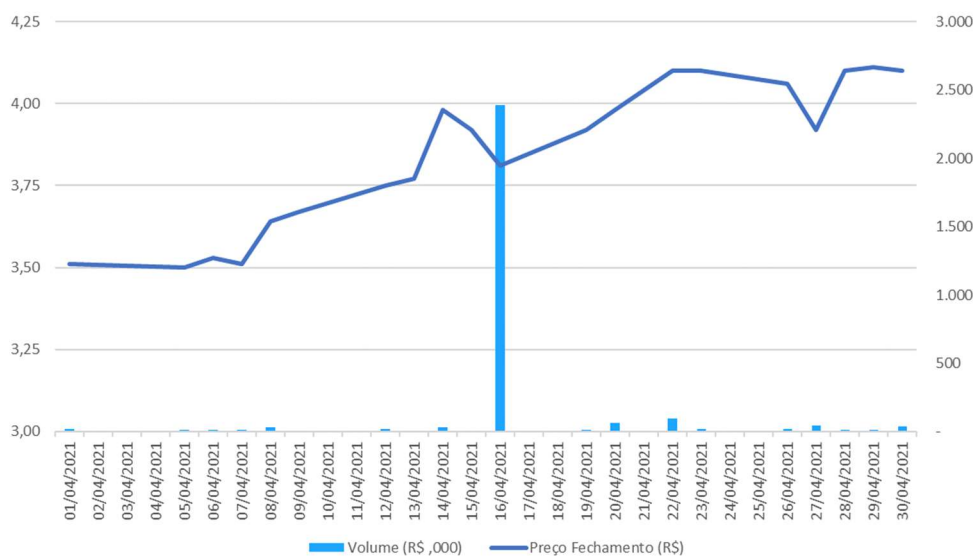
O mês de abril apresentou uma pequena contração na taxa de ocupação do portfólio.



Mercado Secundário

- Em abril de 2021, as cotas do GSFI11 valorizaram 17%. O preço de fechamento mensal foi de R\$ 4,10 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões do mês. O volume mensal de negociação foi de R\$ 2,8 milhões.

Desempenho de Mercado das Cotas - Março 2021



Indicadores - 04/2021

Fechamento (30/04/21):	R\$ 4,10
Variação mensal:	17%
Presença em pregões:	100%
Volume negociado (,000):	R\$ 2.849

- Desde que a Genesis assumiu a gestão do Fundo, em 27/10/2020, até o final do mês de abril de 2021, o preço das cotas do GSFI11 apreciou 58%. Nesse mesmo período, o IFIX valorizou 2%.

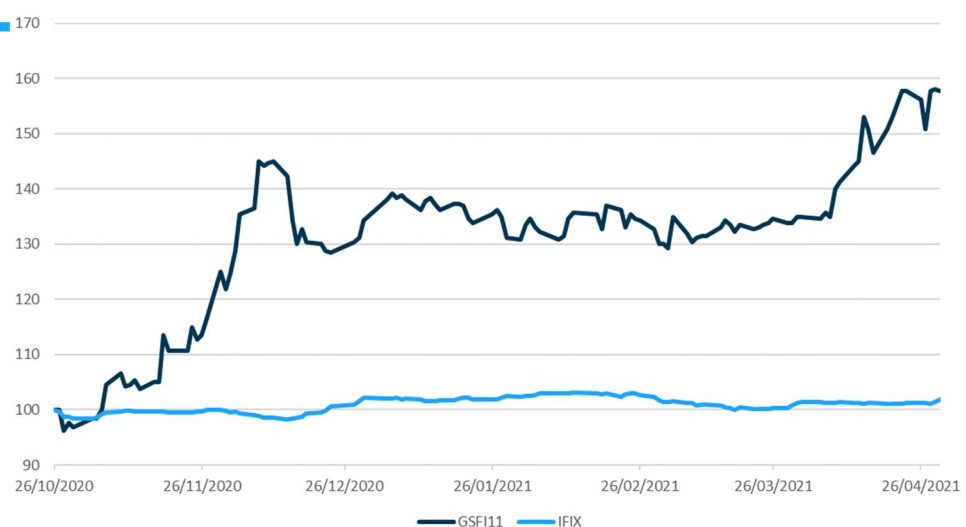
Rentabilidade Relativa - 26/10/2020 = 100

Variação Acumulada

26/10/2020 - 30/04/2021

GSFI11: 58%

IFIX: 2%



Portfólio Outlets

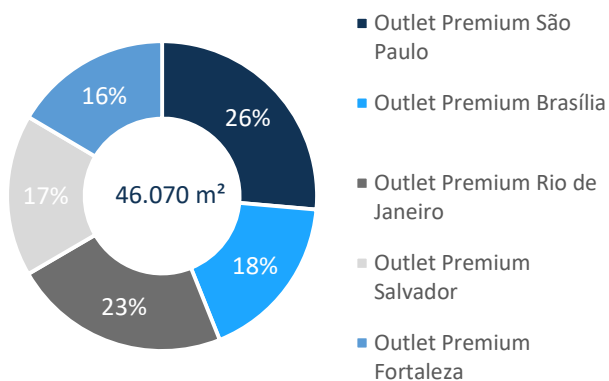
Outlets	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Outlet Premium São Paulo	24.337	50%	12.169	São Paulo	Itupeva	2009
Outlet Premium Brasília	16.162	50%	8.081	Goiás	Alexânia	2012
Outlet Premium Rio de Janeiro	20.906	50%	10.453	Rio de Janeiro	Duque de Caxias	2015
Outlet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

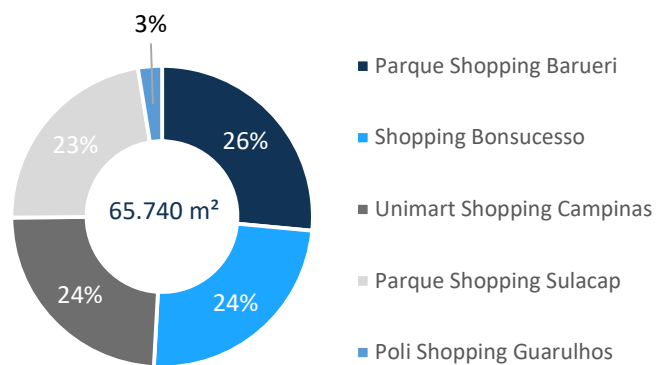
Shoppings	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Parque Shopping Barueri	36.300	48%	17.424	São Paulo	Barueri	2011
Shopping Bonsucesso	25.273	63%	16.023	São Paulo	Guarulhos	2006
Unimart Shopping Campinas	15.878	100%	15.799	São Paulo	Campinas	1994
Parque Shopping Sulacap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

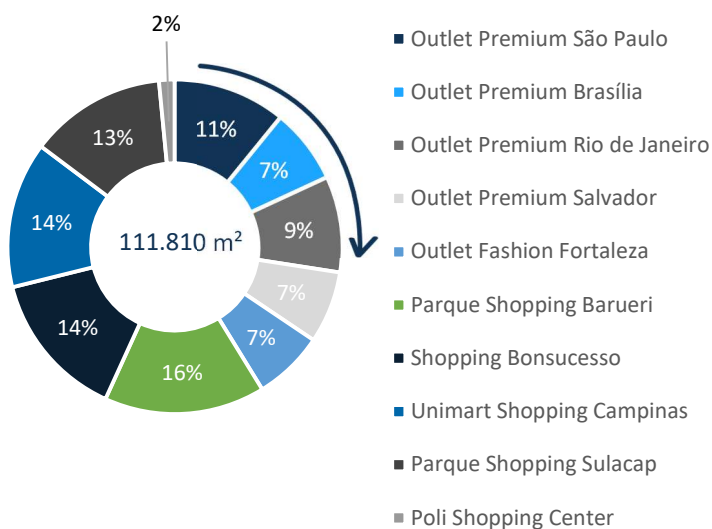
ABL Própria Outlets(%)



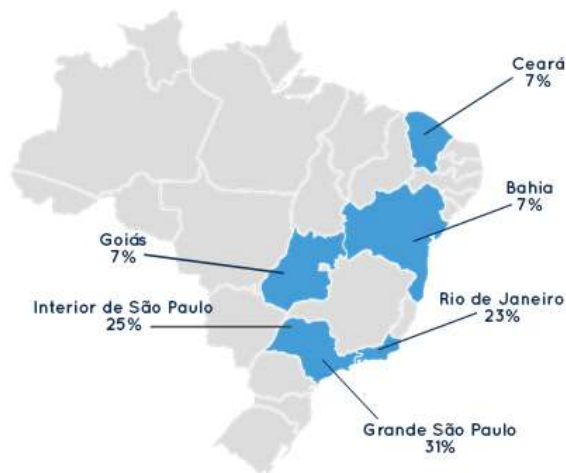
ABL Própria Shoppings (%)



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

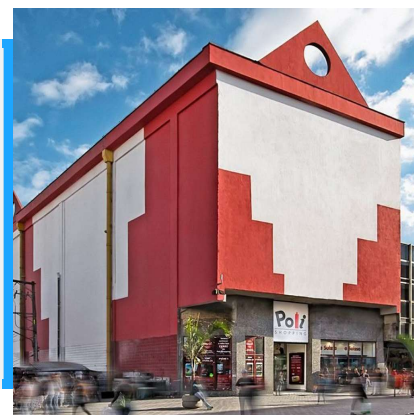
Localização: Rua Dom Pedro II – Guarulhos/SP

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.