

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\$ 4,17



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 de maio já superam patamar de vendas pré pandemia



As vendas de maio de 2021, impulsionadas pelo dia das mães, cresceram 89% em comparação com o mês anterior e 455% em relação ao mesmo período de 2020. Na comparação com o patamar de vendas pré-pandemia, as vendas do portfólio em maio de 2021 cresceram pouco mais de 12% em relação a maio de 2019.

Crescimento consistente nas receitas do portfólio



As receitas do mês de maio foram de R\$5,3 milhões, 591 % acima do mesmo período do ano anterior e 31 % acima de abril de 2021. Tais receitas refletem os aluguéis referentes ao mês de abril, período em que as lojas ainda passaram parte do tempo fechadas.

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

Comentário do Gestor

Desde o início da pandemia, maio de 2021 foi o primeiro mês a apresentar crescimento de vendas na comparação com o mesmo mês do último período não afetado pela pandemia, isto é, sobre a base de comparação de 2019. Impulsionadas pelo dia das mães, as vendas das lojas do portfólio somaram R\$217,9 milhões, crescimento de 12,4% em comparação com maio de 2019. Já na comparação com o ano passado, as vendas cresceram 455,2%, e, em relação ao mês anterior, o crescimento foi de 88,7%.

Destacamos que tal performance nas vendas de maio, deve trazer reflexos positivos ao resultado operacional do fundo no mês de junho, uma vez que os aluguéis recebidos são sempre defasados em um mês em relação as vendas e, adicionalmente, os aluguéis possuem um componente variável que depende do patamar de vendas dos lojistas.

No acumulado do ano, as vendas de 2021 somam R\$748 milhões, e já apresentam um crescimento de 34,1% em comparação com o mesmo período do ano anterior. O crescimento das vendas acumuladas deve continuar acelerando, uma vez que junho e julho de 2020 ainda foram meses difíceis, com um grande número de dias de lojas fechadas em boa parte do portfólio de ativos do Fundo.

Desempenho operacional em maio de 2021: como resultado da reabertura das lojas em abril (resultado de maio reflete aluguéis referentes ao mês de abril), a performance operacional do portfólio em maio de 2021 foi positiva. Assim, as receitas subiram 31,1% em comparação com o mês anterior, e 590,9% e comparação com o mesmo mês do ano passado. Já o resultado operacional (NOI) dos empreendimentos, alcançou R\$ 4,2 milhões, e subiu 38,8% se comparado com o mês anterior. O NOI acumulado até maio de 2021 já está 4,5% acima do registrado no mesmo período de 2020.

Mercado secundário: em maio de 2021, as cotas do GSF11 valorizaram cerca de 2% e, com isso, acumularam alta de 19% entre o início do ano e o final de maio. O preço de fechamento mensal foi de R\$ 4,17 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões do mês e o volume mensal de negociação foi de R\$ 1,5 milhão.

Quadro Resumo – R\$'000

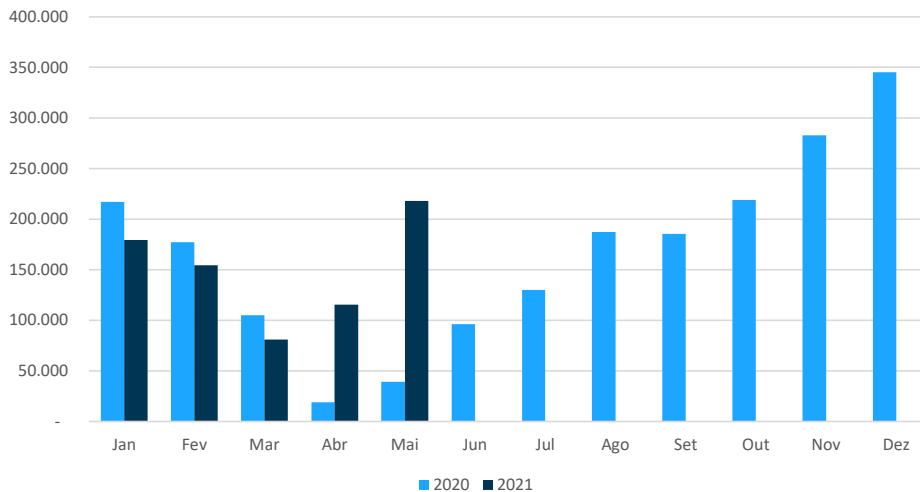
	Mai/21	Mai/20	Var (%)	Abr/21	Var (%)
Receitas Totais	5.277	764	590,9 %	4.026	31,1 %
Custos Operacionais	1.112	732	51,9 %	1.026	8,4 %
NOI	4.165	32	NM	3.000	38,8 %
Passivos Líquidos Totais¹	534.200				
Valor Patrimonial da Cota¹	13,88				

1. Em 31 de dezembro de 2020

Comentários Operacionais

No mês de maio, as vendas dos shoppings e outlets do portfólio foram de R\$217,9 milhões, um crescimento de 88,7% sobre abril e de 455,2% na comparação com o mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, as vendas chegaram a R\$748 milhões, o que representa um crescimento de 34,1% sobre o mesmo período do ano anterior. Destacamos ainda que as vendas de maio de 2021 cresceram 12,4% se comparadas a maio de 2019, superando, assim, o patamar de vendas para o mesmo mês no período pré pandemia.

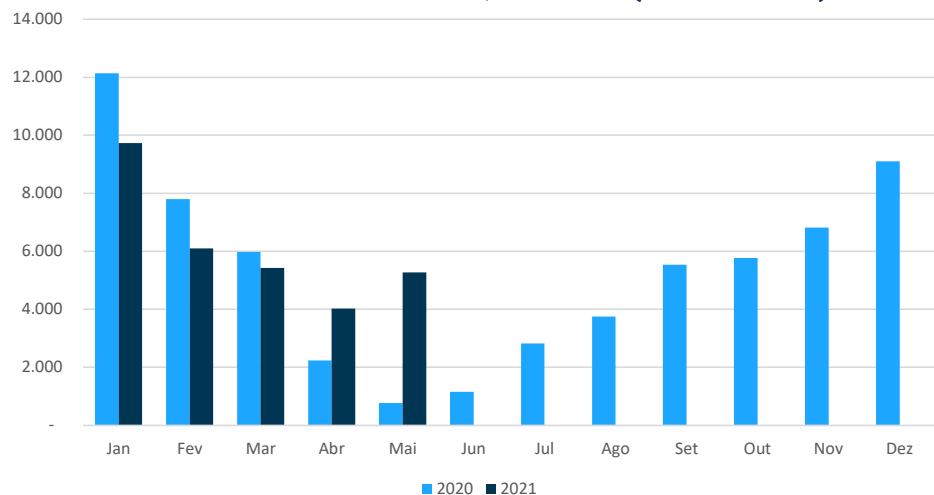
Vendas Totais – R\$ milhões (100% dos ativos)



As vendas do portfólio apresentaram um crescimento de 88,7%, quando comparadas ao mês anterior.

- As receitas do mês de maio foram de R\$5,3 milhões, 590,9 % acima do mesmo período do ano anterior e 31,1 % acima de abril de 2021. Tais receitas refletem os aluguéis referentes ao mês de abril, período em que as lojas ainda passaram parte do tempo fechadas. Considerando que em maio, as lojas do portfólio estiveram abertas durante todo o período, e que as vendas no período foram bastante fortes, é razoável esperar que as receitas continuem apresentando crescimento em relação aos períodos anteriores.

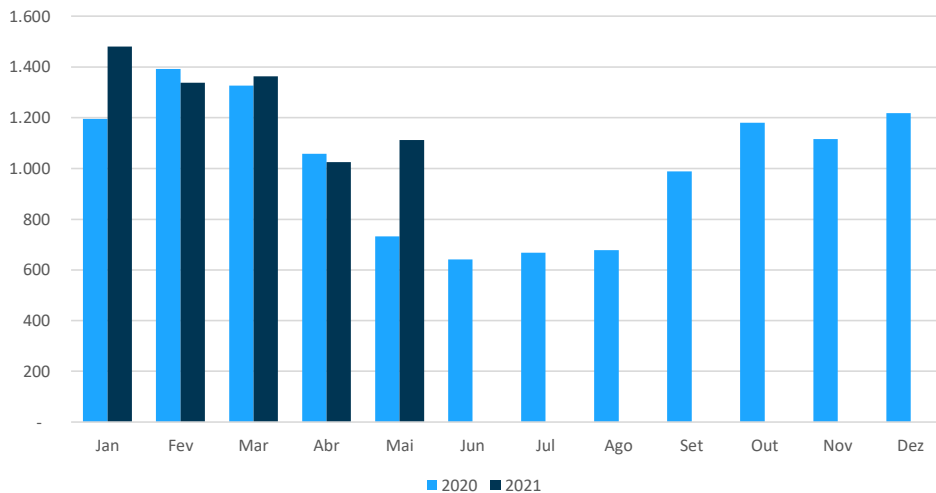
Receitas Totais – R\$ milhões (% do Fundo)



As receitas de maio apresentaram crescimento de 590,9% na comparação com o mesmo período do ano anterior.

- As despesas operacionais ficaram em R\$1,1 milhão no período, o que representa um crescimento de 8,4% em relação ao mês anterior, e de 51,9% em relação ao mesmo período do ano anterior.

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

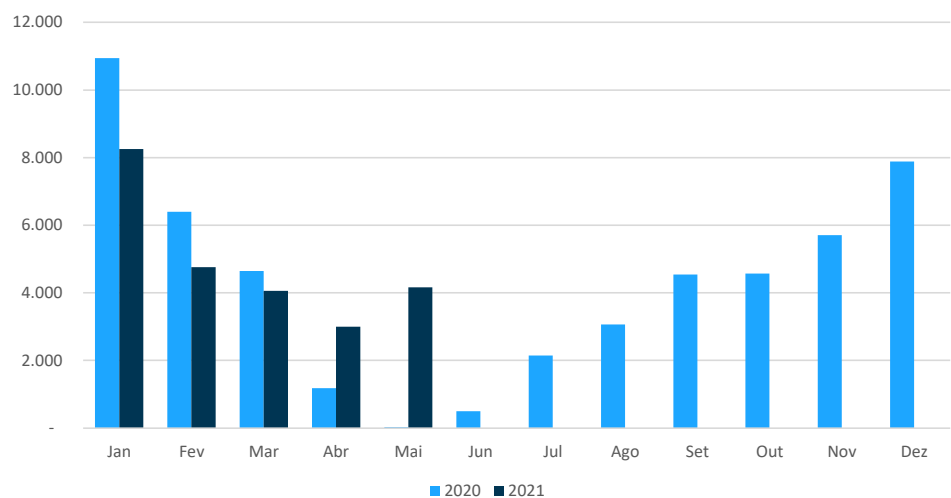


Crescimento de 8,4% nas despesas em comparação com o mês de abril de 2021.

- O resultado operacional líquido (NOI) foi de R\$4,2 milhões no mês de maio, um crescimento de 38,8% em comparação com o mês anterior. No acumulado do ano, o resultado operacional já soma R\$24,2 milhões, o que representa um crescimento de 4,5% em comparação com o mesmo período de 2020.

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

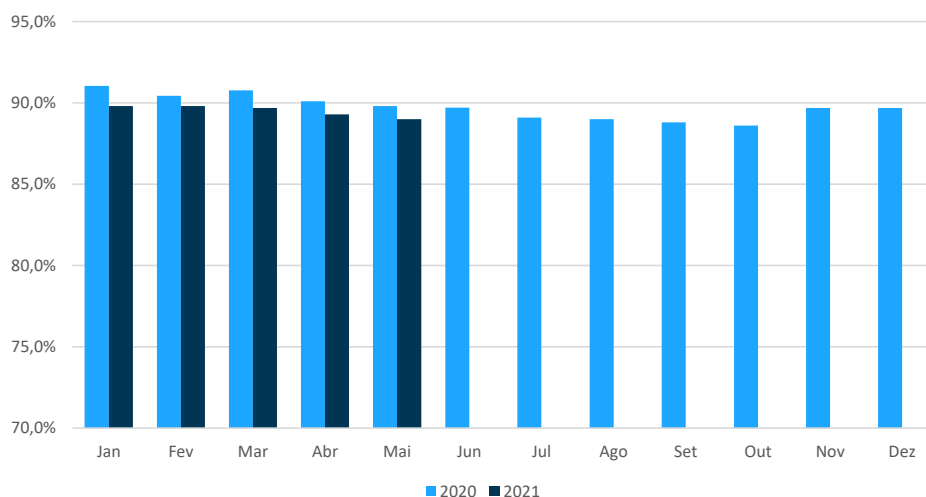
O crescimento de 38,8% em comparação com o mês anterior marca uma retomada importante no resultado operacional do portfólio.



- Por fim, a taxa de ocupação teve uma leve redução em comparação com o mês anterior, chegando a 89,0% de ocupação, que se compara com 89,3% no mês anterior e 89,8% no mesmo mês de 2020.

Taxa de ocupação - % (100% dos ativos)

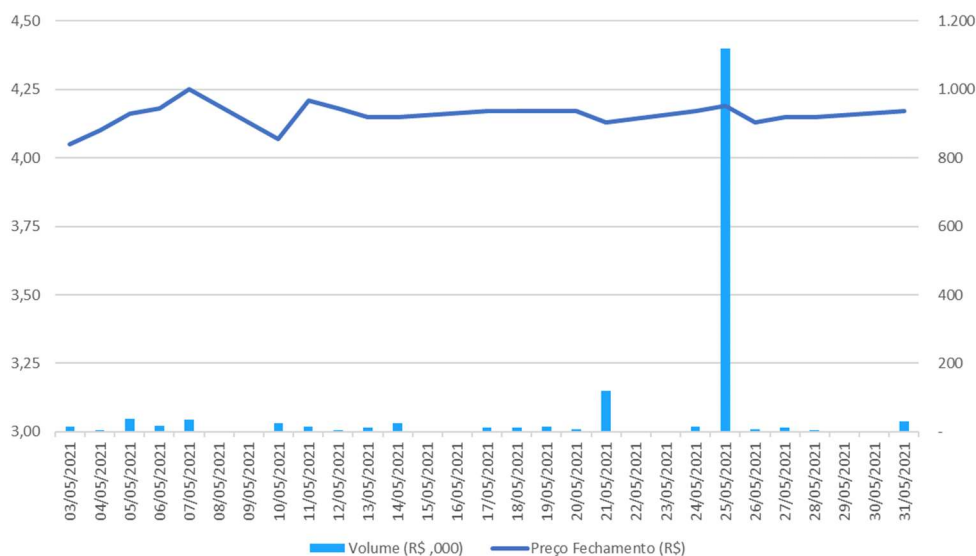
O mês de abril apresentou uma pequena contração na taxa de ocupação do portfólio.



Mercado Secundário

- Em maio de 2021, as cotas do GSF11 valorizaram cerca de 2%. O preço de fechamento mensal foi de R\$ 4,17 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões do mês. O volume mensal de negociação foi de R\$ 1,5 milhão.

Desempenho de Mercado das Cotas - Maio 2021



Indicadores - 05/2021

Fechamento (31/05/21):	R\$ 4,17
Variação mensal:	2%
Variação acumulada 2021:	19%
Presença em pregões:	100%
Volume negociado (,000):	R\$ 1.544

- Desde que a Genesis assumiu a gestão do Fundo, em 27/10/2020, até o final do mês de maio de 2021, o preço das cotas do GSF11 apreciou 60%. Nesse mesmo período, o IFIX valorizou 0,2%.

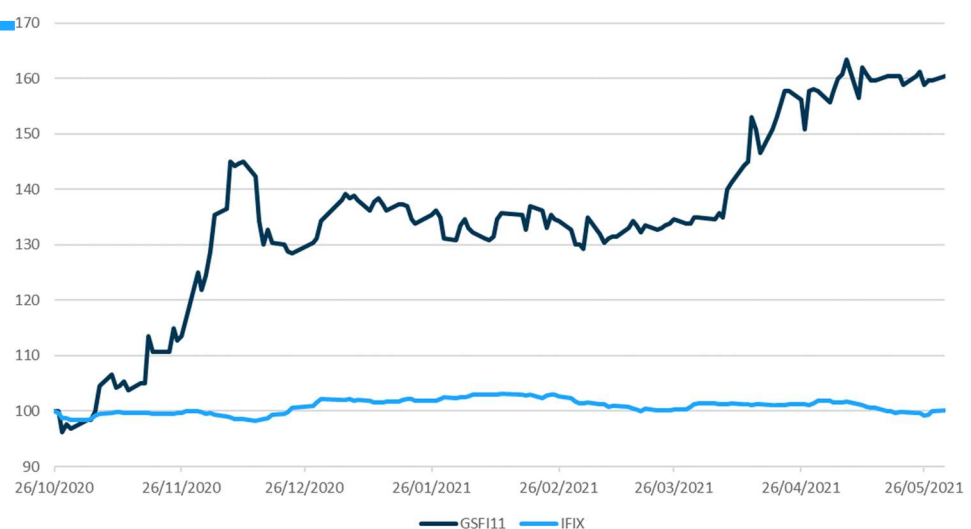
Rentabilidade Relativa - 26/10/2020 = 100

Variação Acumulada

26/10/2020 - 31/05/2021

GSF11: 60%

IFIX: 0%



Portfólio Outlets

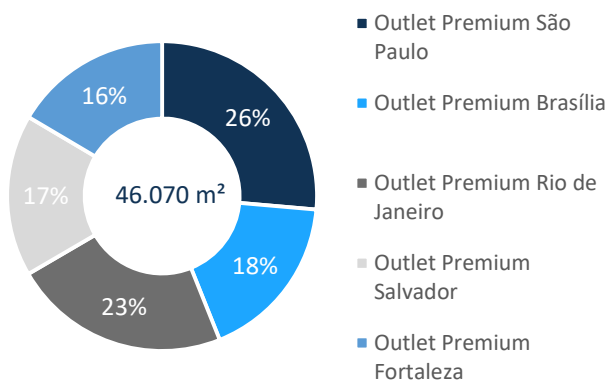
Outlets	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Outlet Premium São Paulo	24.337	50%	12.169	São Paulo	Itupeva	2009
Outlet Premium Brasília	16.162	50%	8.081	Goiás	Alexânia	2012
Outlet Premium Rio de Janeiro	20.906	50%	10.453	Rio de Janeiro	Duque de Caxias	2015
Outlet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

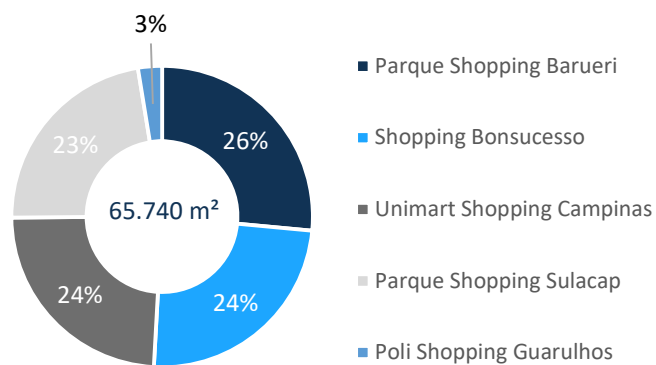
Shoppings	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Parque Shopping Barueri	36.300	48%	17.424	São Paulo	Barueri	2011
Shopping Bonsucesso	25.273	63%	16.023	São Paulo	Guarulhos	2006
Unimart Shopping Campinas	15.878	100%	15.799	São Paulo	Campinas	1994
Parque Shopping Sulacap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

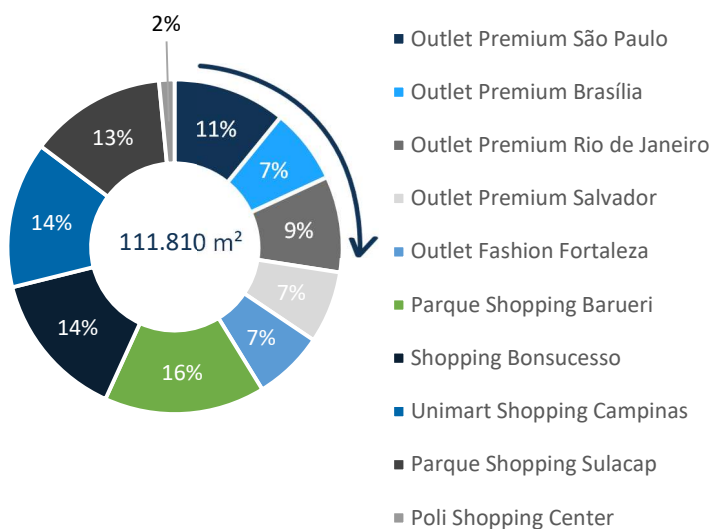
ABL Própria Outlets(%)



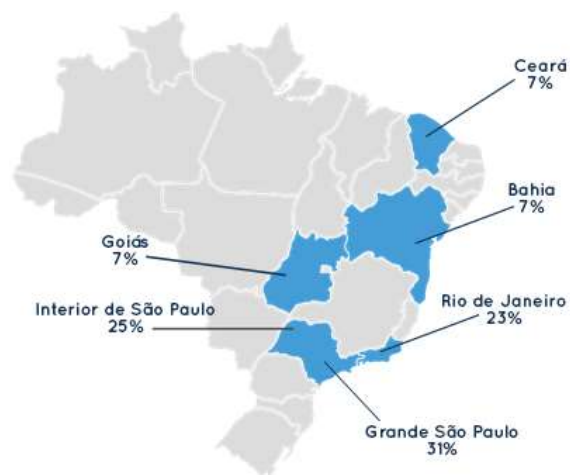
ABL Própria Shoppings (%)



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.