

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\$ 4,83



Cota Patrimonial
R\$ 13,29



Patrimônio Líquido
R\$ 910 milhões



Quantidade de Cotas
68.482.196



Cotistas
5.930



ABL Própria
101.027 m²

Receitas do portfólio continuam sua tendência de crescimento



Em agosto de 2021, as receitas do portfólio totalizaram, R\$7,6 milhões no período, o que representa um crescimento de 7,4% em relação ao mês anterior e 115,6% acima do mesmo período do ano passado. Tal crescimento nas receitas é reflexo das boas performances nas vendas das lojas do portfólio.

Crescimento consistente no resultado operacional



O resultado operacional de agosto foi de R\$6,3 milhões, o que representa um crescimento de 5,1% sobre o patamar de julho de 2021 e é 117,8% superior a agosto de 2020. No acumulado do ano, o resultado operacional do portfólio já chegou a R\$43,6 milhões, o que representa um crescimento de 56,6% em relação ao mesmo período do ano anterior.

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

Comentário do Gestor

Panorama Macroeconômico

Inflação: O IPCA em 12 meses continuou sua escalada, e chegou aos 9,68% em agosto, enquanto o acumulado no ano chega a 5,67%. Como ressaltamos no relatório anterior, esse quadro inspira preocupação quanto ao cumprimento da meta de inflação para 2021, fixada em 3,75% (limite inferior de 2,25% e superior de 5,25%). O IGP-M subiu 0,66% em agosto, acumulando 16,75% de variação no ano. Por sua vez, em 12 meses a variação está em 31,12% (pouco abaixo dos 33,83% verificados em julho).

A alta de preços de 2021 pode ser explicada por uma combinação de efeitos, dentre os quais estão: alta dos preços das commodities nos mercados internacionais, elevação expressiva da taxa de câmbio, a crise hídrica, que vem empurrando os preços da energia para patamares elevados, e a desorganização de cadeias produtivas em função da pandemia, em especial das cadeias longas. A inflação vem demonstrando um alto “grau de difusão”. Isso é constatado quando se percebe que cerca de 75% dos preços pesquisados no IPCA vêm mostrando seguidas elevações. Há que se lembrar, ainda, que alguns setores estão longe de recuperar o nível de atividade de antes da pandemia e não foram capazes de recuperar defasagens de preços, dada a exígua demanda. Os serviços são um exemplo. A visão predominante no mercado é que isso implica que a política monetária precisa ser restritiva, isto é, que as taxas de juros tendem a continuar subindo no futuro próximo.

Indicadores de sentimento: O índice de confiança do comércio ficou em 100,9 pontos em agosto, contra 101,0 em julho. A percepção quanto às expectativas, medida pelo IE-COM, apresentou melhora: +3,5 pontos, atingindo o patamar de 96,7, o que equivale ao maior valor desde fevereiro de 2020 (quando índice estava em 107,0). Em relação aos indicadores mais abrangentes, agosto apresentou tendências distintas para as percepções de consumidores e empresas. O índice de confiança empresarial continuou crescendo em agosto (+0,5 ponto), chegando ao maior nível desde junho de 2013 (102,4 pontos). Já o índice de confiança do consumidor, que vinha na mesma toada (quatro altas seguidas), agora recuou 0,4 ponto, atingindo o valor de 81,8.

Atividade: No último dia de agosto foram divulgados os resultados das Contas Nacionais Trimestrais, que revelaram, no 2T2021 uma queda do PIB de 0,1%, na comparação com o 1T2021. Esse resultado teve grande repercussão no mercado e foi grande responsável pela tendência de revisão para baixo de expectativas de desempenho da economia, tanto para 2021 quanto para 2022.

Em julho de 2021 o IBC-Br (uma prévia dos resultados do PIB) apresentou crescimento de 0,60% frente ao mês de junho. A taxa de junho, por sua vez, foi revista para baixo, de 1,14% para 0,92%. Na comparação com o mesmo mês do ano anterior o crescimento foi acentuado e registrou avanço de 9,01%, reflexo de uma base de comparação deprimida, em razão dos efeitos da pandemia. No acumulado em 12 meses, o resultado segue melhorando, com um avanço de 3,26%, ante variações de 2,34% e 1,08% em junho e maio, respectivamente.

No mês de julho, a indústria teve retração de -1,3%, os serviços e o comércio avançaram 1,1% e 1,2%, respectivamente.

De acordo com o Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA), que é um indicador mais aderente ao comportamento de nossos portfólios, em julho de 2021 houve um crescimento de 6,5% em relação ao mesmo mês do ano anterior, na série já ajustada para inflação e para os efeitos das datas importantes do calendário do varejo. Considerando as receitas nominais sem ajustes de calendário, que espelham as vendas observadas pelos varejistas, julho de 2021 apresentou crescimento de 21,6% sobre julho de 2020.

Desemprego e rendimentos: A taxa de desemprego apresentou leve redução, de um nível de 14,7% no trimestre que compreende os meses de janeiro, fevereiro e março de 2021, para 14,1% no trimestre composto pelos meses de abril, maio e junho de 2021. A massa de rendimento real das pessoas ocupadas teve uma queda de -0,6% na comparação de abril, maio e junho com o trimestre anterior, (-1,7% sobre o mesmo trimestre do ano anterior).

Principais riscos macroeconômicos: Os riscos continuam os mesmos apontados no relatório anterior: (i) alta da inflação e dos juros; (ii) potencial crise de escassez de energia; (iii) nível elevado de endividamento das famílias; e (iv) possíveis efeitos da variante Delta sobre a dinâmica da pandemia. Em relação aos três primeiros, em agosto houve uma piora em relação a julho, apontada tanto por indicadores como pelas percepções dos agentes econômicos. A dinâmica da pandemia, contudo, tem mostrado evolução mais favorável, sendo observada uma tendência de queda dos números diários de casos e de mortes no Brasil.

Desempenho do Fundo

Os resultados referentes ao mês de agosto consolidaram a perspectiva de retomada das receitas do portfólio, que continuaram em patamares bastante fortes, chegando a R\$7,6 milhões no período, e a R\$52,5 milhões no acumulado do ano de 2021. Tal performance positiva nas receitas é reflexo das vendas que continuam bastante consistentes.

Desempenho operacional em julho de 2021: As receitas subiram 115,6% em comparação com o mesmo mês do ano passado, e 7,4% em comparação com o mês anterior. O crescimento na comparação contra o mês anterior vem principalmente da linha de alugueis complementares, o que está diretamente relacionado à boa performance das vendas do portfólio. Já o resultado operacional (NOI) dos empreendimentos alcançou R\$ 6,3 milhões, e subiu 117,8% se comparado com o mesmo mês do ano anterior. O NOI acumulado até julho de 2021 já está 56,6% acima do registrado no mesmo período de 2020.

Dívida: Em 31/08/2021, o saldo total dos CRIs emitidos era de R\$ 700 milhões. Na mesma data, o fundo tinha um saldo de caixa e aplicações financeiras de cerca de R\$ 187 milhões. Dessa forma, em 31/08/2021, a dívida líquida era de R\$ 513 milhões. Se considerarmos outros ativos líquidos detidos pelo fundo, os passivos líquidos totais somavam R\$ 496 milhões em 31/08/2021.

Mercado secundário: em agosto de 2021, as cotas do GSFI11 desvalorizaram cerca de 10%. Entre o início de 2021 e o final de agosto, as cotas acumularam alta de 38%. O preço de fechamento mensal foi de R\$ 4,83 por cota. Com isso, no final de agosto, a relação preço/valor patrimonial das cotas equivalia a 36%. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões do mês e o volume mensal de negociação foi de R\$ 0,8 milhões.

Quadro Resumo – R\$'000

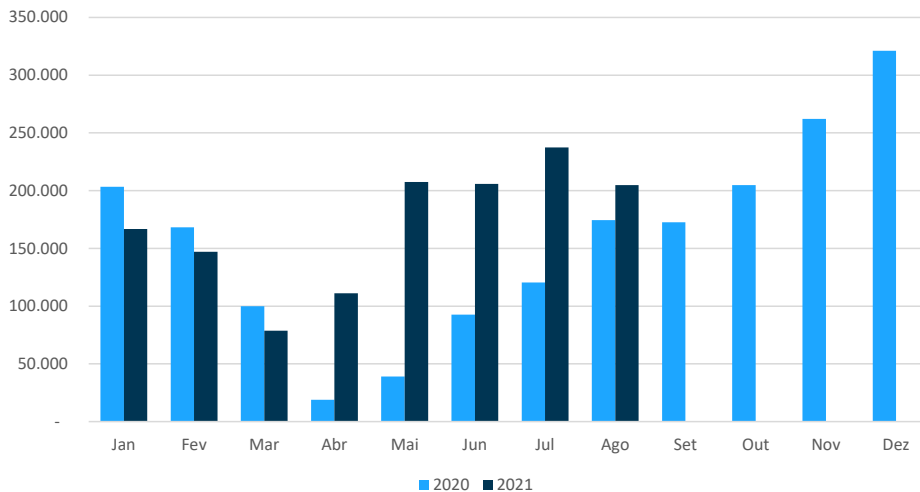
	Ago/21	Ago/20*	Var (%)	Jul/21*	Var (%)
Receitas Totais	7.558	3.506	115,6 %	7.037	7,4 %
Custos Operacionais	1.213	593	104,7 %	998	21,6 %
NOI	6.346	2.194	117,8 %	6.040	5,1 %
Passivos Líquidos Totais	496.257				
Valor Patrimonial da Cota	13,29				

* números ajustados para refletir a atual configuração do portfólio, e, assim, se tornarem comparáveis

Comentários Operacionais

No mês de agosto, as vendas dos shoppings e outlets do portfólio foram de R\$204,8 milhões, um crescimento de 17,4% sobre o mesmo período do ano anterior e uma queda de 13,8% na comparação com julho de 2021. No acumulado do ano, as vendas chegaram a R\$1.359 milhões, o que representa um crescimento de 48,2% sobre o mesmo período do ano anterior.

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



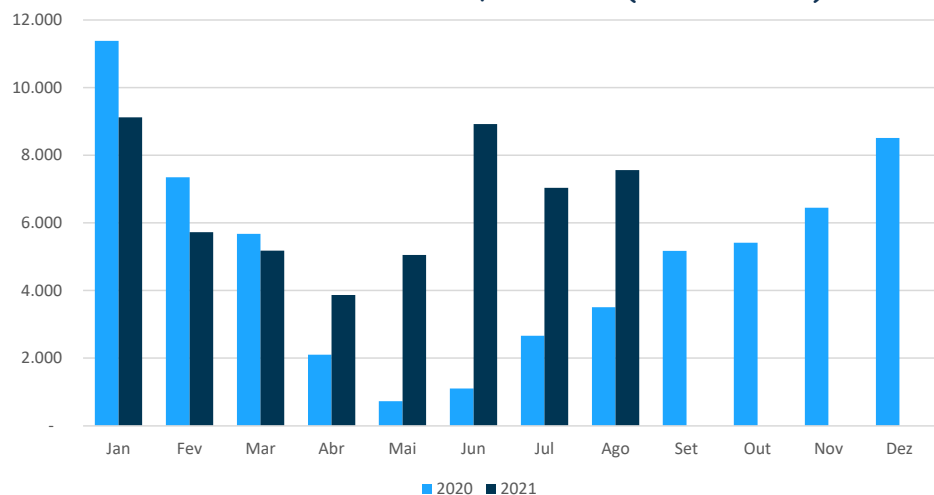
As vendas do portfólio apresentaram um crescimento de 13,8%, quando comparadas ao mesmo período do ano anterior.

* para efeito de comparação, a série histórica foi ajustada para refletir a atual configuração do portfólio.

- As receitas do mês de agosto foram de R\$7,6 milhões, 115,6 % acima do mesmo período do ano anterior e 7,4 % superior a julho de 2021. O crescimento na comparação contra o mês anterior vem principalmente da linha de aluguéis complementares, o que está diretamente relacionado à boa performance das vendas do portfólio.

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

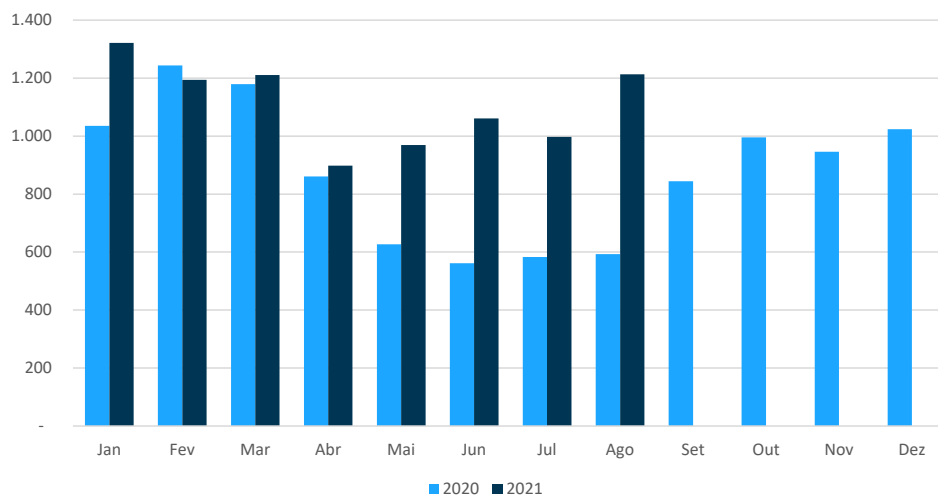
As receitas de apresentaram crescimento de 115,6% na comparação com o mesmo período do ano anterior.



* para efeito de comparação, a série histórica foi ajustada para refletir a atual configuração do portfólio.

- As despesas operacionais ficaram em R\$1,2 milhão no período, o que representa um crescimento de 21,6% em relação ao mês anterior, e um crescimento de 106,7% em relação ao mesmo período do ano anterior.

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



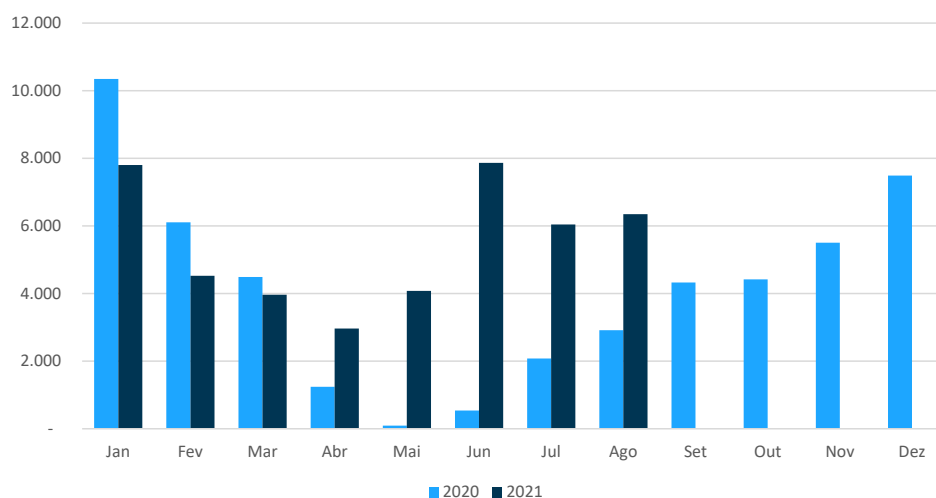
Incremento de 21,6% nas despesas em comparação com o mês anterior.

* para efeito de comparação, a série histórica foi ajustada para refletir a atual configuração do portfólio.

- O resultado operacional líquido (NOI) foi de R\$6,3 milhões no mês de agosto, um crescimento de 117,8% em comparação com o mesmo mês do ano anterior. No acumulado do ano, o resultado operacional já soma R\$43,6 milhões, o que representa um crescimento de 56,6% em comparação com o mesmo período de 2020.

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

O crescimento de 56,6% do NOI no acumulado do ano.

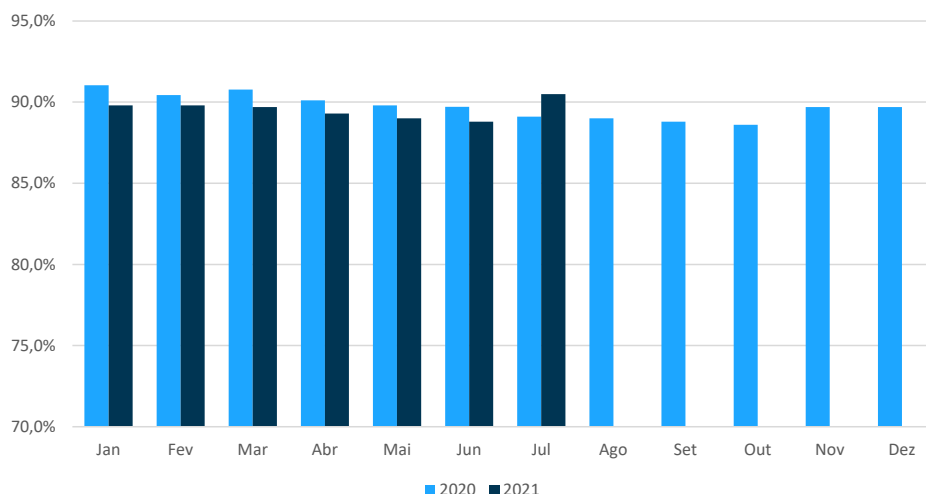


* para efeito de comparação, a série histórica foi ajustada para refletir a atual configuração do portfólio.

- Por fim, a taxa de ocupação subiu para 90,5% na comparação com o mês anterior. Tal incremento na taxa de ocupação reflete a nova configuração do portfólio.

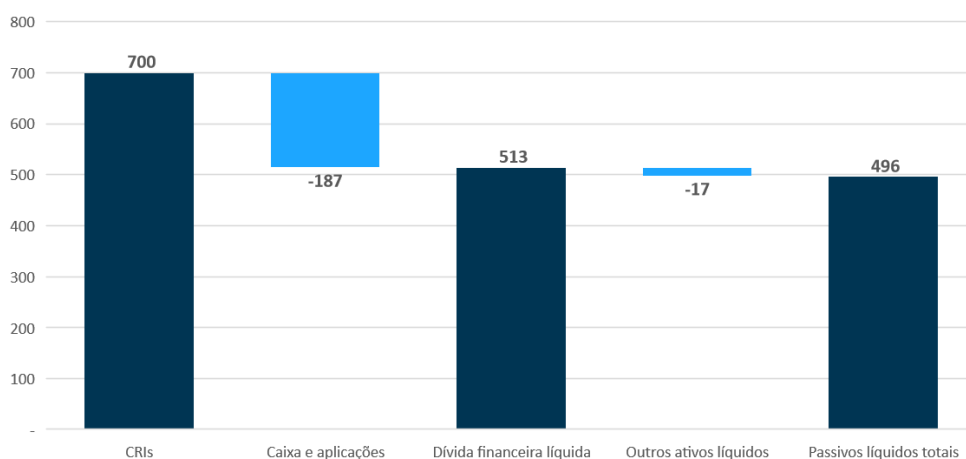
Taxa de ocupação - % (100% dos ativos)

O mês de agosto apresentou incremento na taxa de ocupação do portfólio.



- Em 31/08/2021, o saldo total dos CRIs emitidos era de R\$ 700 milhões. Na mesma data, o fundo tinha um saldo de caixa e aplicações financeiras de cerca de R\$ 187 milhões. Dessa forma, em 31/08/2021, a dívida líquida era de R\$ 513 milhões. Se considerarmos outros ativos líquidos detidos pelo fundo, os passivos líquidos totais somavam R\$ 496 milhões em 31/08/2021.

Passivos líquidos totais - R\$ milhões



Características dos CRIs:

Taxa: IPCA + 5% a.a.

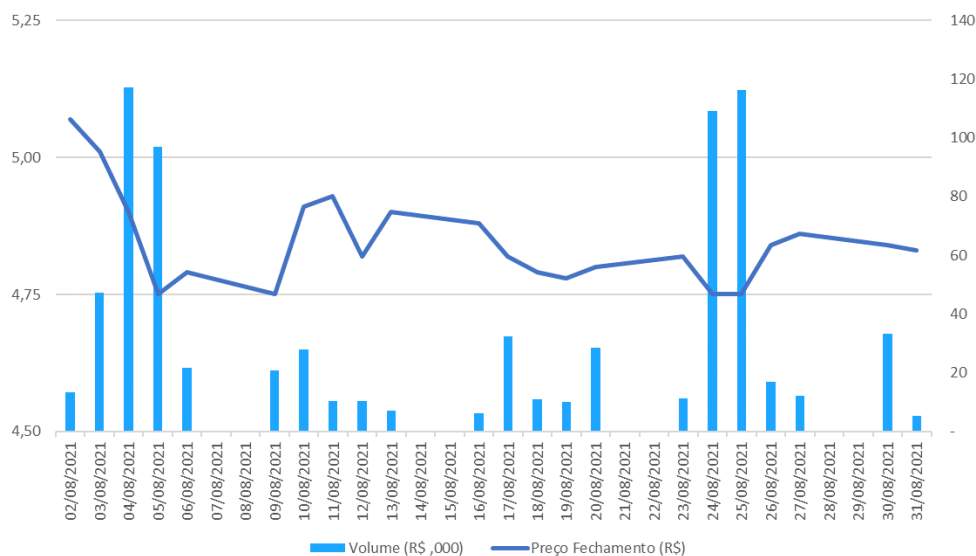
PMTs: mensais.

Vencimento: 07/2032.

Mercado Secundário

- Em agosto de 2021, as cotas do GSFI11 desvalorizaram cerca de 10%. O preço de fechamento mensal foi de R\$ 4,83 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões do mês. O volume mensal de negociação foi de R\$ 765 mil.

Desempenho de Mercado das Cotas - Agosto 2021



Indicadores - 08/2021

Fechamento (31/08/21):	R\$ 4,83
Variação mensal:	-10%
Variação acumulada 2021:	38%
Presença em pregões:	100%
Volume negociado (,000):	R\$ 765

- Desde que a Genesis assumiu a gestão do Fundo, em 27/10/2020, até o final do mês de agosto de 2021, o preço das cotas do GSFI11 apreciou 86%. Nesse mesmo período, o IFIX desvalorizou cerca de 2%.

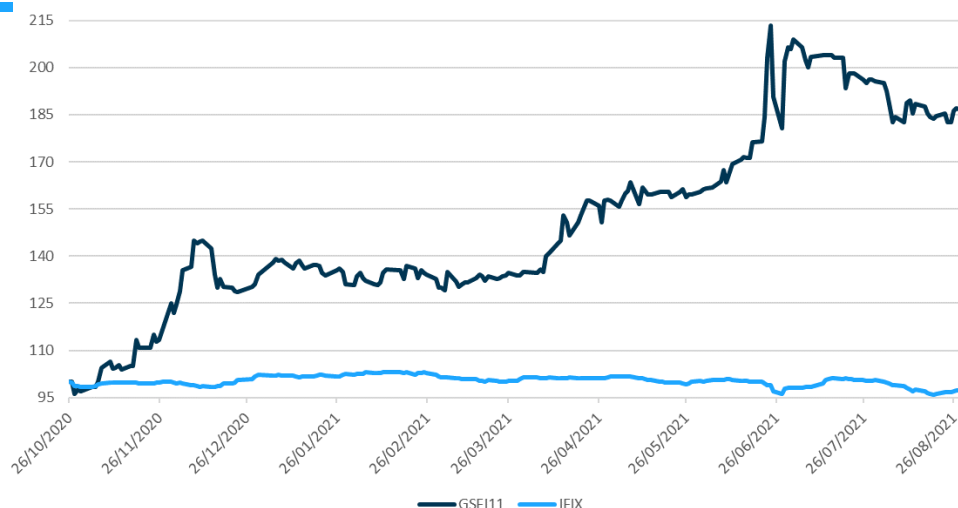
Rentabilidade Relativa - 26/10/2020 = 100

Variação Acumulada

26/10/2020 - 31/08/2021

GSFI11: 86%

IFIX: -2%



Indicadores Macroeconômicos Selecionados

Atividade Julho de 2021	Variação sobre mesmo mês do ano anterior (%)	Variação sobre o mês anterior ¹ (%)	Variação em 12 meses (%)
IBC-BR	5,5	0,6	3,3
Indústria geral	1,2	-1,3	7,0
Comércio varejista	5,7	1,2	5,9
Serviços geral	17,8	1,1	0,7
ICVA (Índice Cielo) Julho de 2021	Nominal sobre mesmo mês do ano anterior (%)	Real sobre mesmo mês do ano anterior ¹ (%)	
Brasil	21,6	6,5	
Norte	19,5	4,1	
Nordeste	24,8	9,3	
Centro-Oeste	22,7	8,2	
Sudeste	21,4	6,5	
Sul	19,1	7,2	
Emprego e Renda	Média móvel trimestre abr-mai-jun 2021	Média móvel trimestre jan-fev-mar 2021	Média móvel trimestre abr-mai-jun 2020
Taxa de desemprego (%)	14,1	14,7	13,3
Rendimento médio real (R\$)	2.515	2.594	2.693
Massa real de rendimentos (R\$ B)	215,5	216,7	219,3
Inflação	Agosto 2021 (%)	Acumulado no ano (%)	Acumulado em 12 meses (%)
IPCA	0,87	5,67	9,68
IGP-M	0,66	16,75	31,12
IGP-DI	-0,14	15,75	28,21
INCC-M	0,56	11,37	17,05
INCC-DI	0,46	11,17	16,68
Finanças Públicas	Julho 2021 (% do PIB)	Junho 2021 (% do PIB)	Junho 2020 (% do PIB)
Dívida bruta do governo geral	83,8	84,0	84,4
Dívida líquida do governo geral	64,0	64,0	67,3
Dívida líquida do setor público	60,3	60,9	58,8
Índice de Confiança do Comércio ¹	Agosto 2021 (pontos)	Julho 2021 (pontos)	Agosto 2020 (pontos)
Índice total	100,9	101,0	96,6
Situação atual	105,0	108,7	102,0
Expectativa	96,7	93,2	91,3

¹ Com ajuste sazonal.

Fonte: Elaborado com base em informações do IBGE, FGV, Bacen e Cielo.

Portfólio

Portfólio Outlets

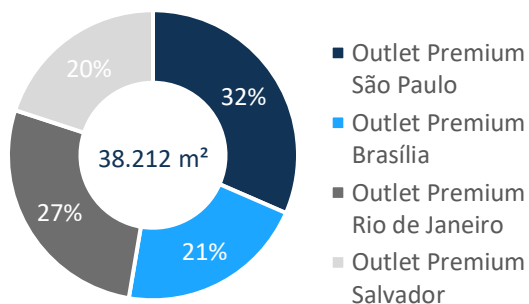
Outlets	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Outlet Premium São Paulo	24.337	49,5%	12.047	São Paulo	Itupeva	2009
Outlet Premium Brasília	16.162	50,0%	8.081	Goiás	Alexânia	2012
Outlet Premium Rio de Janeiro	20.906	50,0%	10.453	Rio de Janeiro	Duque de Caxias	2015
Outlet Premium Salvador	14.964	51,0%	7.632	Bahia	Camaçari	2013
Total Outlets	76.369	50%	38.212			

Portfólio Shoppings

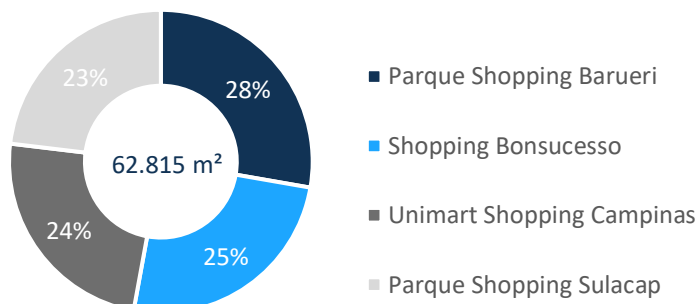
Shoppings	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Parque Shopping Barueri	36.300	48,0%	17.424	São Paulo	Barueri	2011
Shopping Bonsucesso	25.273	62,5%	16.023	São Paulo	Guarulhos	2006
Unimart Shopping Campinas	15.878	95,0%	15.799	São Paulo	Campinas	1994
Parque Shopping Sulacap	29.022	50,0%	14.801	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	2013
Total Shoppings	106.473	59,0%	62.815			
Total Portfólio	182.842	55,3%	101.027			

Diversificação do Portfólio

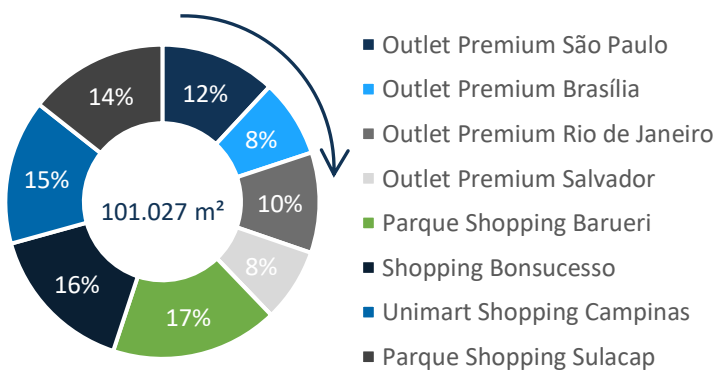
ABL Própria Outlets(%)



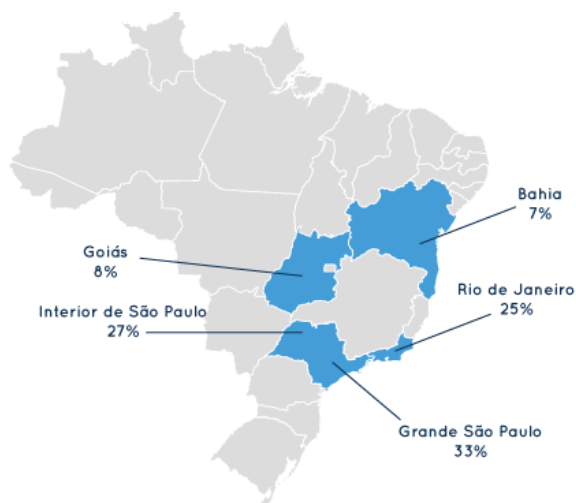
ABL Própria Shoppings (%)



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

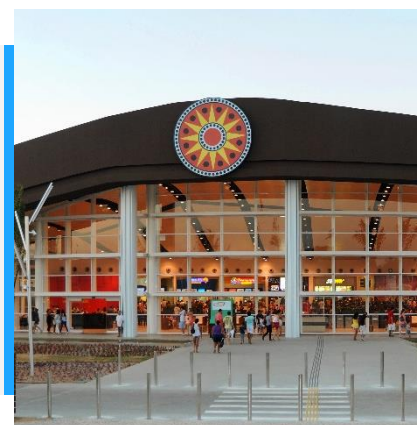
Localização: Estrada do Coco, km 12,5 – Camaçari/BA

ABL: 14.964 m²

Pisos de Lojas: 1

Total de Lojas: 70

Vagas de Estacionamento: 1.679





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

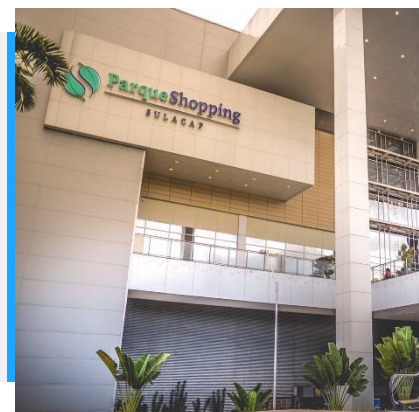
Localização: Av. Marechal Fontenelle, 3.545 - Rio de Janeiro/RJ

ABL: 29.022 m²

Pisos de Lojas: 2

Total de Lojas: 162

Vagas de Estacionamento: 1.345



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.