# GCPP

Genesis Capital Premium Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada











genesis capital

Relatório Gerencial – Julho / 2026

# Informações Gerais

## Genesis Capital Premium Properties Fundo de Investimento Responsabilidade Limitada

### OBJETIVOS DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O Genesis Capital Premium Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada é um fundo de investimento imobiliário que busca a obtenção de renda por meio da exploração de *shopping centers* e de imóveis comerciais, bem como o ganho de capital, visando a valorização imobiliária e a consequente geração de valor para o cotista por meio da compra e venda de ativos imobiliários.

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

| | |
|---|---|
| **Início das atividades** | Junho/2025 |
| **Cotas emitidas** | 2.400.100 cotas |
| **Gestor** | Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda. |
| **Administrador Fiduciário** | BRL Trust DTVM S.A. |
| **Público-Alvo** | Investidor profissional |
| **Taxa de Administração e Gestão** | 1,00% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo |
| **Prazo de duração** | Indeterminado |

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

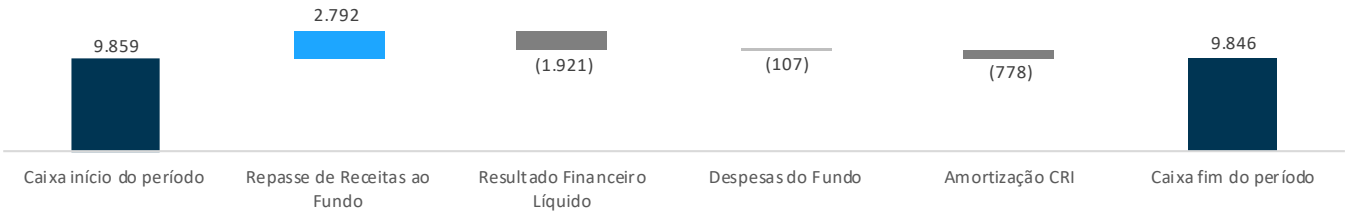
FALE CONOSCO

ACESSE O REGULAMENTO

# Demonstração do Resultado (Caixa)

## Genesis Capital Premium Properties Fundo de Investimento Responsabilidade Limitada

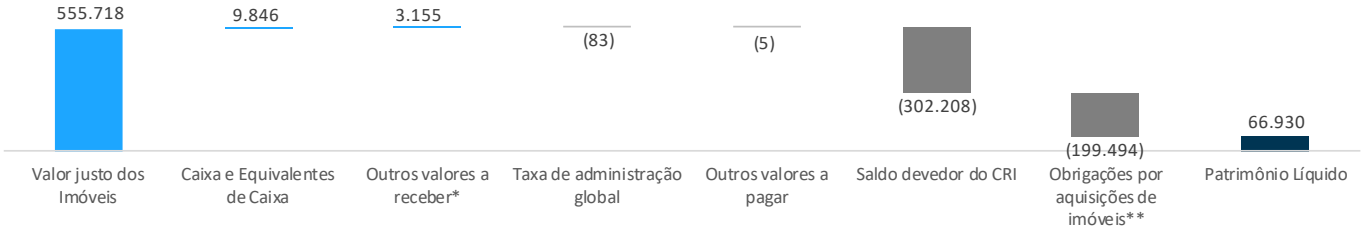
| *Valores em R$ mil* | jul/26 | jun/26 | Var (%) | jul/25 | Var (%) | 2026 YTD | 2025 YTD | Var (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Repasse de Receitas ao Fundo | 2.792 | 7.882 | -64,6% | 3.307 | -15,6% | 27.263 | 3.307 | 724,5% |
| Resultado Financeiro Líquido | (1.921) | (2.285) | -15,9% | (1.722) | 11,5% | (13.122) | (1.722) | 662,0% |
| Despesas do Fundo | (107) | (78) | 36,8% | (65) | 63,7% | (496) | (65) | 661,5% |
| **Lucro caixa do Período** | **764** | **5.519** | **-86,1%** | **1.519** | **-49,7%** | **13.645** | **1.519** | **798,0%** |
| Amortização CRI | (778) | (8.610) | -91,0% | (747) | 4,2% | (13.344) | (747) | 1685,8% |
| **Sobra (Consumo) de Caixa no Período** | **(14)** | **(3.090)** | | **772** | | **301** | **772** | |
| # de cotas (# mil) | 2.400 | 2.400 | | | | | | |



# Balanço Patrimonial

## Genesis Capital Premium Properties Fundo de Investimento Responsabilidade Limitada

| *Valores em R$ mil* | jul/26 | jun/26 | Var (%) | jul/25 | Var (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| Caixa e Equivalentes de Caixa | 9.846 | 9.859 | -0,1% | 2.769 | 255,6% |
| Valor justo dos Imóveis | 555.718 | 555.718 | 0,0% | 515.000 | 7,9% |
| Outros valores a receber* | 3.155 | 4.192 | -24,7% | 3.282 | -3,9% |
| **Total do Ativo** | **568.719** | **569.768** | **-0,2%** | **521.051** | **9,1%** |
| Taxa de administração global | 83 | 72 | 14,3% | 65 | 27,0% |
| Outros valores a pagar | 5 | 5 | 0,0% | - | - |
| Saldo devedor do CRI | 302.208 | 301.336 | 0,3% | 305.436 | -1,1% |
| Obrigações por aquisições de imóveis** | 199.494 | 198.344 | 0,6% | 190.494 | 4,7% |
| **Total do Passivo** | **501.790** | **499.757** | **0,4%** | **495.995** | **1,2%** |
| **Patrimônio Líquido** | **66.930** | **70.012** | **-4,4%** | **25.057** | **167,1%** |



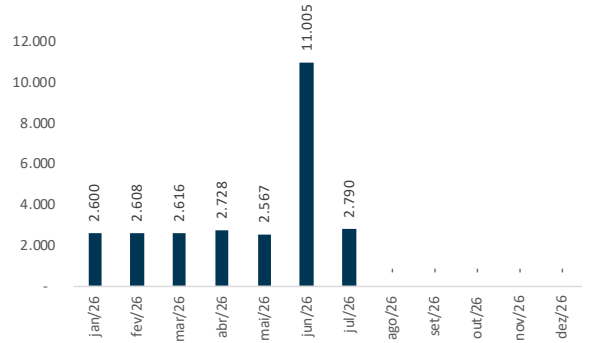

*Aluguéis a receber.
**Considerando a correção monetária, pelo IPCA, do saldo das Parcelas Anuais, as quais podem ser pagas com cotas do Fundo.

# Obrigações do Fundo

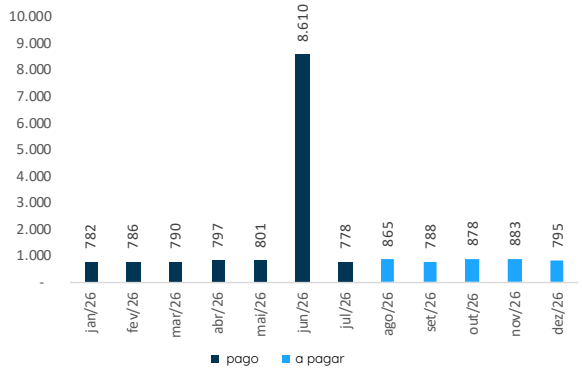
## Genesis Capital Premium Properties Fundo de Investimento Responsabilidade Limitada

| | |
|---|---|
| **Saldo devedor do CRI (R$ MM)** | 302,2 |
| **PMT paga em jul/26** | R$ 2.789.779,81 |
| **Taxa (% a.a.)** | IPCA + 7,73% |
| **Emissão** | 25/06/2025 |
| **Prazo** | 12 anos |
| **Peridiocidade pagamento** | Mensal |
| **Obrigação** | CRI GNS 289 |
| **Securitizadora** | Riza |
| **Código (IF)** | 25F6926680 |

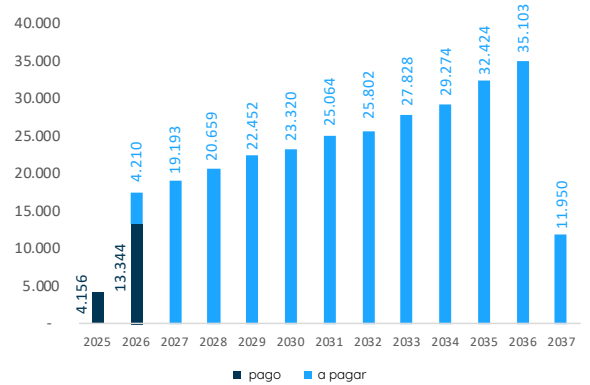
**PMTs do CRI – Mensal 2026 (R$ mil)**




**Amortizações do CRI – Mensal 2026 (R$ mil)**




**Amortizações do CRI – Anual (R$ mil)**

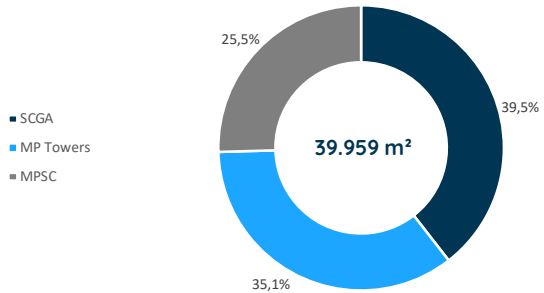


# Carteira de Ativos

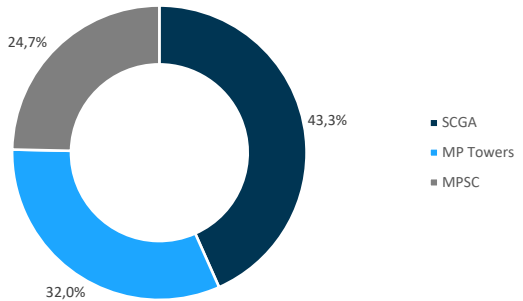
## Genesis Capital Premium Properties Fundo de Investimento Responsabilidade Limitada

| | ABL Total (m²) | Participação (%) | ABL Própria (m²) | Administradora | Localização | Inauguração |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Market Place Shopping Center | 20.756 | 49,0% | 10.171 | Iguatemi | Sao Paulo / SP | 1995 |
| Shopping Center Galleria | 32.199 | 49,0% | 15.777 | Iguatemi | Campinas / SP | 1992 |
| Market Place Towers | 28.593 | 49,0% | 14.011 | Iguatemi | Sao Paulo / SP | 1996/1998 |
| **Portfólio** | **81.548** | | **39.959** | | | |

**ABL Portfólio (% ABL Própria)**




**Repasse por Ativo (% Repasse ao Fundo)**



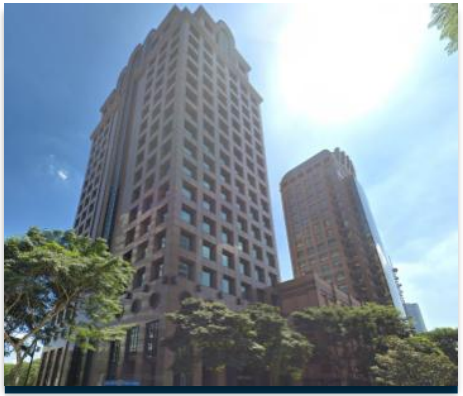
# Descrição do Portfólio

## Genesis Capital Premium Properties Fundo de Investimento Responsabilidade Limitada




### Market Place Shopping Center

**Localização:** Av. Dr. Chucri Zaidan, 902 – São Paulo/SP
**ABL total:** 21.280 m²
**Participação do Fundo:** 49,0%
**Administradora:** Iguatemi
**Inauguração:** 1995
**Principais operações:** Bodytech, Oba Hortifruti, Santander, Ritz, Ráscal, Panvel Farmácias, Outback, Americanas, Kalunga, Starbucks, Brooksfield, Vivara, Track & Field, L'Occitane, Cinemark, Tok & Stok, Polícia Federal



### Market Place Towers

**Localização:** Av. Dr. Chucri Zaidan, 902 – São Paulo/SP
**ABL total:** 28.593 m²
**Participação do Fundo:** 49,0%
**Administradora:** Iguatemi
**Inauguração:** 1996/1998
**Principais segmentos locatários:** Telecomunicação, Tecnologia, Coworking, Eletrônicos, Entretenimento, Equipamentos Médicos, Laboratórios, Farmacêutica, e-Sports




### Shopping Center Galleria

**Localização:** Rodovia Dom Pedro I, km 131,5 – Campinas/SP
**ABL total:** 32.016 m²
**Participação do Fundo:** 49,0%
**Administradora:** Iguatemi
**Inauguração:** 1992
**Principais operações:** Cia Athletica, Oba Hortifruti, Cobasi, Renner, Drogasil, Brooksfield, Animale, Farm, Riachuelo, Cinépolis, Ça-Va Erick Jacquin, Madero, Camicado, H Stern, Vivara, Arezzo, Track & Field, Kalunga, Outback, L'Occitane, Bayard, Starbucks

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 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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

www.genesiscapital.com.br
ri@genesiscapital.com.br
Tel: +55 11 4993-9400

Rua Iguatemi, 448 – 6º andar
Itaim Bibi, São Paulo - SP
CEP: 01451-010

FALE CONOSCO