

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\$ 3,25



Cota Patrimonial
R\$ 11,89



Valor dos Ativos por Cota
R\$ 20,97



Quantidade de Cotas
68.482.196



Cotistas
5.241



ABL Própria
111.810 m²



Vendas de Novembro ficaram em linha com mesmo período do ano anterior e subiram 29% frente a outubro

Em novembro, o destaque ficou para o desempenho das vendas nos outlets, que apresentaram um crescimento de 5,1% sobre o mesmo período do ano anterior.



Taxa de ocupação cresceu 1,1 ponto percentual no período

O mês de novembro apresentou crescimento de 1,1 ponto percentual na taxa de ocupação do portfólio, marcando uma inversão na tendência de queda nas taxas de ocupação, que vinha sendo verificada desde o início da pandemia.

A data-base deste relatório é 30 de novembro de 2020

Comentário do Gestor

Ao longo dos últimos anos, o mês de novembro tem se consolidado como um dos meses mais importantes para o varejo brasileiro, por conta das vendas da Black Friday. O ano de 2020 não foi diferente, mesmo com todo o contexto que temos vivido com a pandemia de COVID-19.

As vendas totais do portfólio atingiram R\$282,8 milhões no período, o que faz com que o mês de novembro de 2020 tenha apresentado um resultado em linha com o mesmo período de 2019. Tal marca é bastante significativa uma vez que Novembro de 2019 havia mostrado um desempenho excepcionalmente positivo.

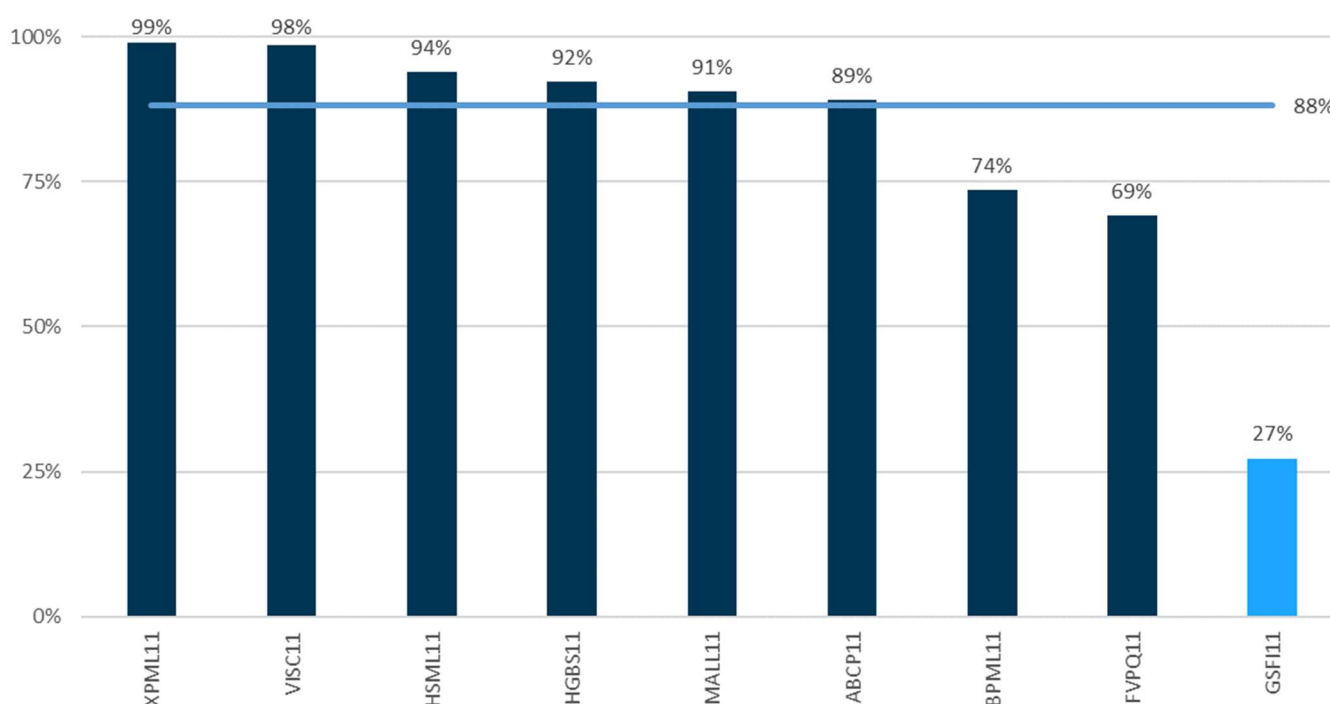
Mais uma vez, o destaque nas vendas ficou por conta dos outlets, que cresceram 5,1% sobre o mesmo período do ano anterior. As vendas dos shoppings tradicionais do portfólio ainda estão abaixo das verificadas do ano anterior, mas temos observado uma recuperação consistente ao longo dos últimos meses.

Com relação as receitas, a performance tem sido igualmente positiva. No mês de novembro, as receitas cresceram 18,4% sobre o mês de outubro, chegando quase ao mesmo patamar do ano anterior. Vale ressaltar que as receitas apuradas no mês de novembro se referem as vendas do mês de outubro.

Em novembro, a taxa de ocupação do portfólio apresentou crescimento de 1,1 ponto percentual, marcando uma inversão da tendência de queda das taxas de ocupação, que vinha sendo verificada desde o início da pandemia.

O preço das cotas do Fundo, no mês de novembro, apreciou 29%, o que implicou numa leve redução do desconto em relação aos pares. O índice Preço/Valor Patrimonial do GSFI11, que era de 21%, em 31/10/2020, aumentou para 27%, em 30/11/2020. Já no caso da média dos pares, estimamos que o mesmo índice passou de 86% para 88%, entre as datas mencionadas. Dessa forma, o desconto, apesar de menor, continua a ser substantivo.

Comparação de precificação por P/VP em 30/11/2020



Reiterando o conceito discutido no Relatório Gerencial de Outubro de 2020, vale destacar que, dada a existência dos passivos líquidos, os recursos gerados pelo Fundo não vêm sendo distribuídos aos cotistas, mas têm sido direcionados à amortização das dívidas incorridas no desenvolvimento do portfólio. Os cotistas não recebem rendimentos, mas se beneficiam do movimento de redução alavancagem, que deverá ocorrer ao longo dos próximos anos. Tal movimento deverá implicar na paulatina apreciação do valor patrimonial da cota.

Eventos subsequentes: No dia 4 de dezembro, foram alcançadas as condições precedentes para a conclusão da operação de realavancagem dos ativos, transação que permitiu o alongamento da dívida e redução dos seus custos

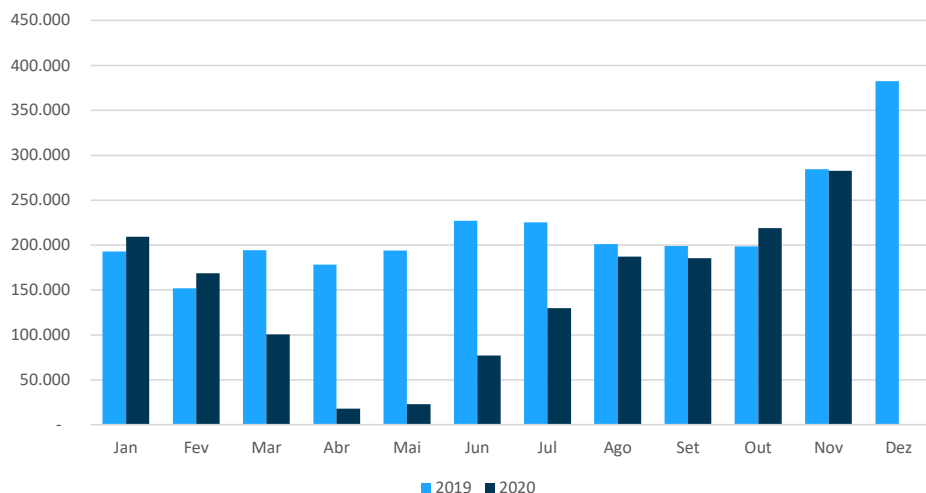
Quadro Resumo – R\$'000

	Nov/20	Nov/19	Var (%)	Out/20	Var (%)
Receitas Totais	6.820	7.230	-5,7%	5.758	18,4%
Custos Operacionais	1.116	1.137	-1,8%	1.178	-5,4%
NOI	5.704	6.093	-6,4%	4.580	24,6%
Passivos Líquidos Totais	620.916				
Valor Patrimonial da Cota	11,89				

Comentários Operacionais

- No mês de novembro, as vendas dos shoppings do portfólio foram de R\$282,8 milhões, em linha com o mesmo período do ano anterior e 29% acima do patamar de vendas de outubro. A despeito das vendas terem ficado em linha com o ano passado, as vendas dos outlets do portfólio cresceram 5,1% ano contra ano, o que representa um resultado extraordinário, se levarmos em consideração que as vendas do mês de novembro de 2019 foram impulsionadas por uma Black Friday especialmente forte.

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

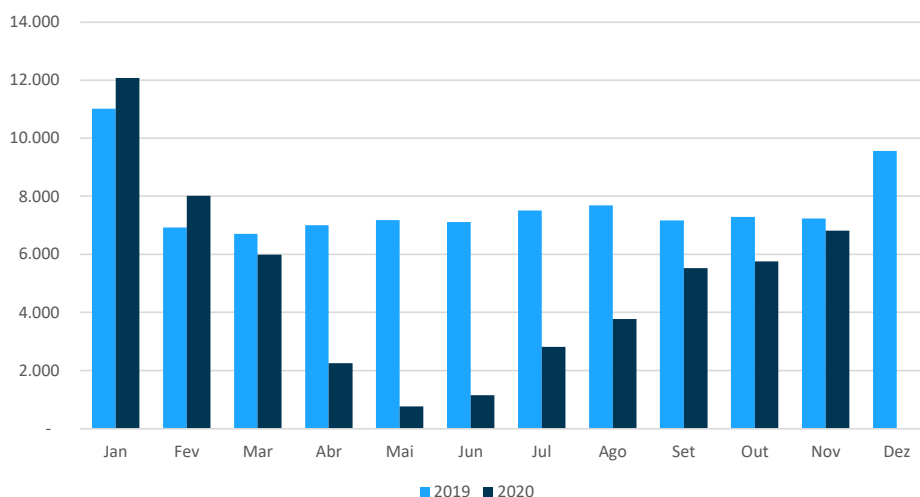


As vendas do portfólio apresentaram uma retomada consistente desde a reabertura das lojas, sendo que, em novembro, elas foram em linha com o patamar do ano anterior.

- As receitas do mês de novembro foram de R\$6,8 milhões, 18,4% acima das receitas de outubro e 5,7% inferior ao mesmo período do ano passado. Tais receitas refletem as vendas realizadas no mês de outubro. Levando em consideração o crescimento apresentado nas vendas durante o mês de novembro, é razoável imaginar que as receitas devam continuar a trajetória de crescimento verificada nos últimos meses, tanto pelo simples crescimento das vendas, como também pela redução da inadimplência.

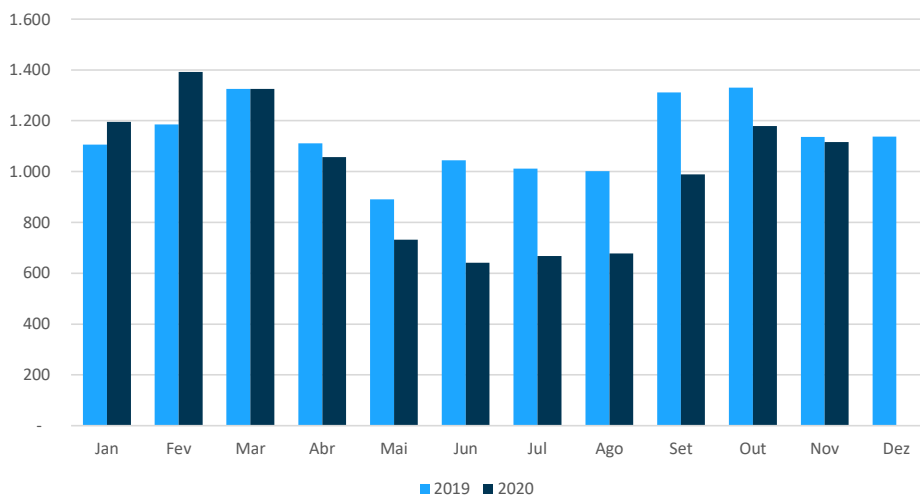
Receitas Totais – R\$ milhões (% do Fundo)

Apesar de ainda levemente inferiores aos patamares do ano anterior, as receitas do portfólio têm apresentado retomada consistente, em linha com o comportamento das vendas.



- Já as despesas operacionais ficaram em R\$1,1 milhão no período, o que representa uma queda de 1,8% em relação ao mesmo período do ano anterior, mesmo considerando o incremento das despesas com lojas vagas, o que reflete a estratégia bem sucedida de contenção de gastos.

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

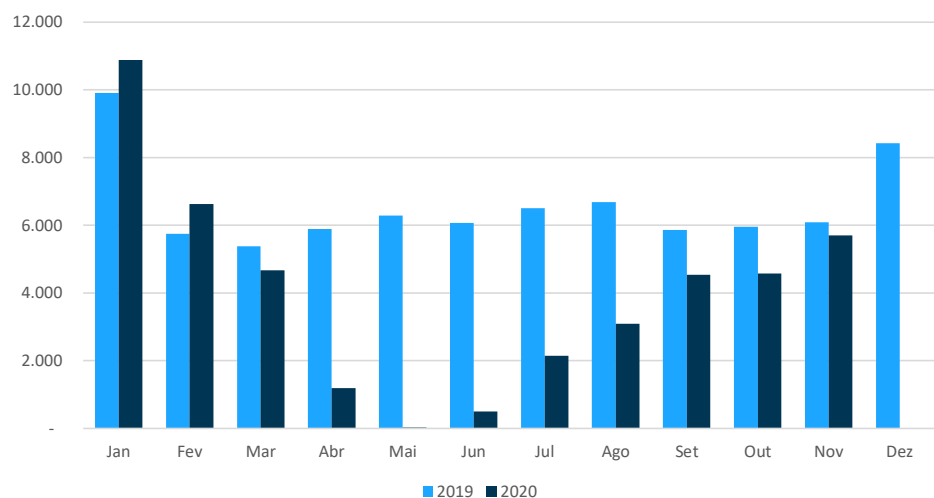


Apesar de despesas maiores com lojas vagas, as despesas totais estão consistentemente abaixo dos patamares do ano anterior.

- O resultado operacional líquido (NOI) foi de R\$5,7 milhões para o mês de novembro, 24,6% acima do mês anterior e 6,4% abaixo do mesmo período no ano anterior. É importante notar, no gráfico abaixo, que apesar de ainda levemente inferior aos patamares do ano anterior, o NOI do portfólio tem apresentado recuperação consistente.

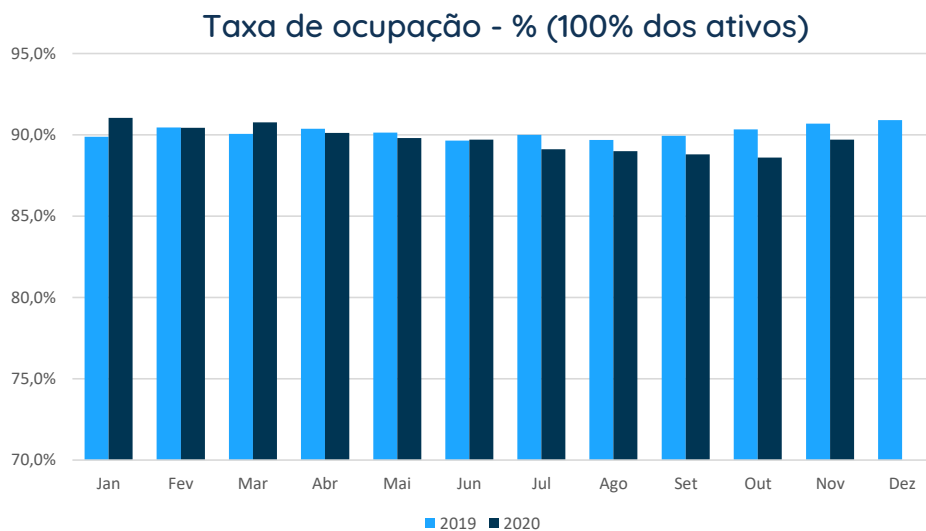
Resultado Operacional – R\$ milhões (% do Fundo)

A recuperação nas vendas e consequente reflexo nos aluguéis, tem impactado positivamente o resultado operacional do portfólio, que no mês de novembro já foi bastante próximo do patamar do mesmo período do ano



- Por fim, apesar da taxa de ocupação ter caído desde o início da pandemia, como reflexo do fechamento de algumas lojas, esse movimento se inverteu no mês de novembro. A taxa de ocupação subiu 1,1 ponto percentual no período, alcançando 89,7%.

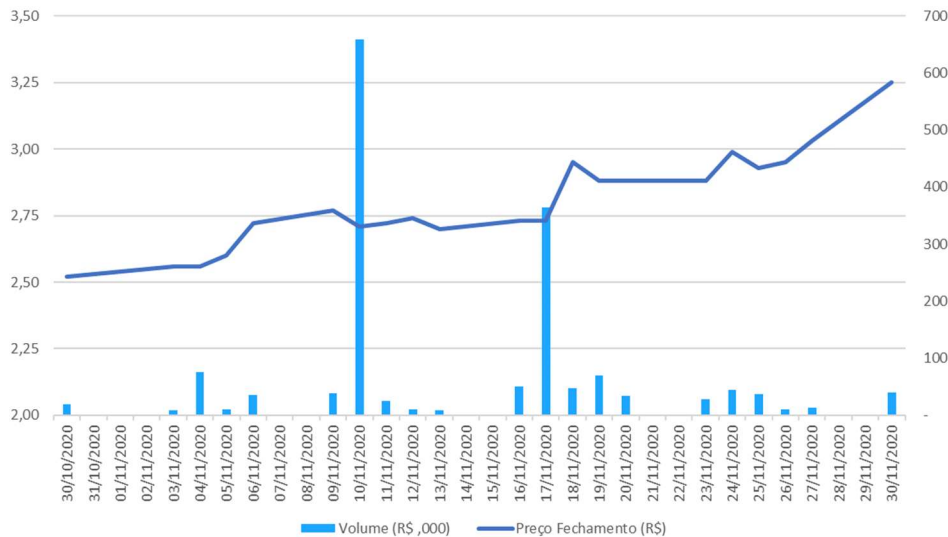
O mês de novembro marcou a virada na tendência de queda na taxa de ocupação, com o crescimento de 1,1 ponto percentual sobre o mês anterior.



Mercado Secundário

- Em novembro de 2020, as cotas do GSF11 valorizaram cerca de 29%. O preço de fechamento mensal foi de R\$ 3,25 por cota. As cotas foram negociadas em todos os 20 pregões do mês. O volume mensal de negociação foi de R\$ 1,6 milhão.

Desempenho de Mercado das Cotas – Novembro 2020



Indicadores – 11/2020

Fechamento (30/11/20):	R\$ 3,25
Variação mensal:	29%
Presença em pregões:	100%
Volume negociado (,000):	R\$ 1.608

- Desde que a Genesis assumiu a gestão do Fundo, em 27/10/2020, até o final do mês de novembro de 2020, o preço das cotas do GSF11 apreciou 25%. Nesse mesmo período, a variação do IFIX foi praticamente nula.

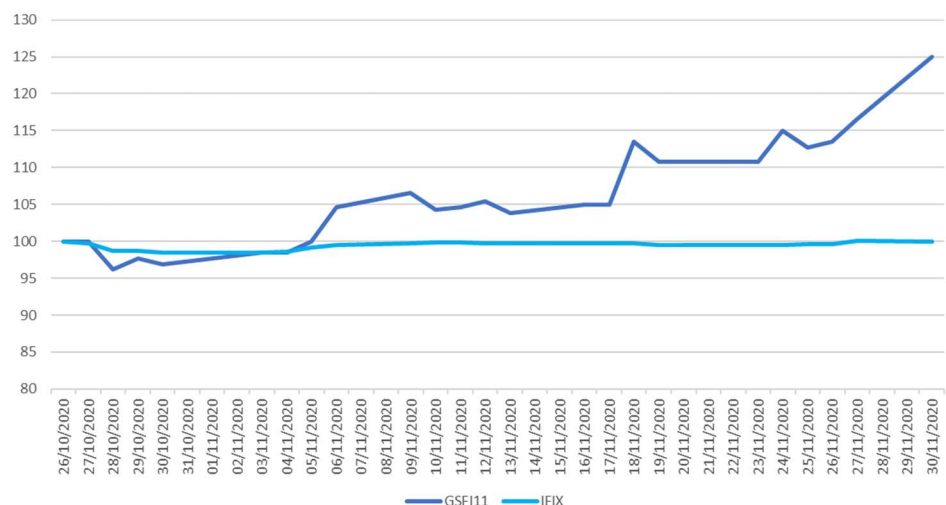
Rentabilidade Relativa – 26/10/2020 = 100

Variação Acumulada

26/10/2020 – 30/11/2020

GSF11: 25%

IFIX: 0%



Portfólio Outlets

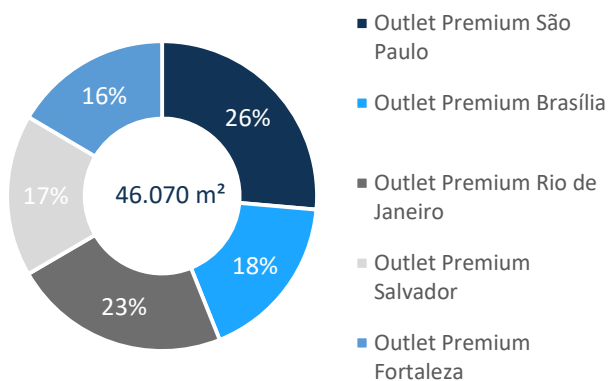
Outlets	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Outlet Premium São Paulo	24.337	50%	12.169	São Paulo	Itupeva	2009
Outlet Premium Brasília	16.162	50%	8.081	Goiás	Alexânia	2012
Outlet Premium Rio de Janeiro	20.906	50%	10.453	Rio de Janeiro	Duque de Caxias	2015
Outlet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

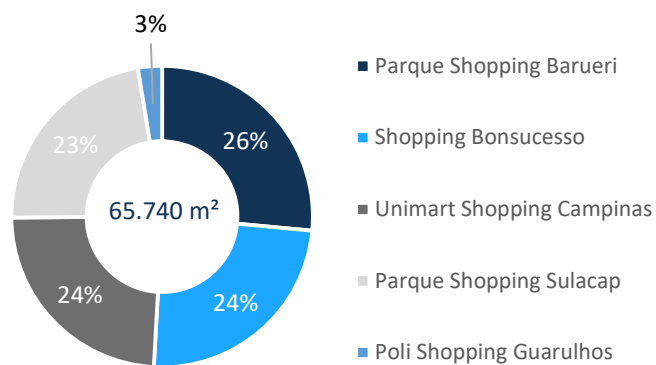
Shoppings	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Parque Shopping Barueri	36.300	48%	17.424	São Paulo	Barueri	2011
Shopping Bonsucesso	25.273	63%	16.023	São Paulo	Guarulhos	2006
Unimart Shopping Campinas	15.878	100%	15.799	São Paulo	Campinas	1994
Parque Shopping Sulacap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

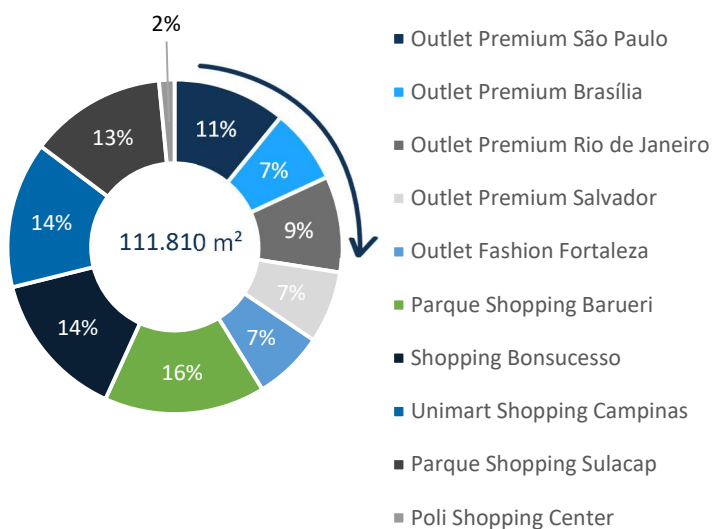
ABL Própria Outlets(%)



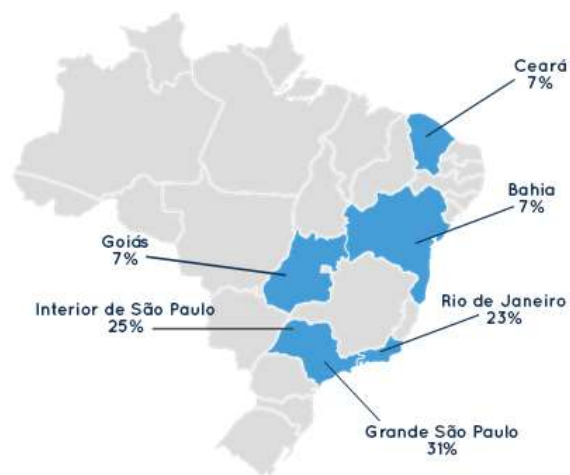
ABL Própria Shoppings (%)



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 | 12 pt

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.