

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\$ 3,49



Cota Patrimonial
R\$ 11,89



Valor dos Ativos por Cota
R\$ 20,97



Quantidade de Cotas
68.482.196



Cotistas
5.373



ABL Própria
111.810 m²



Receitas de dezembro apenas 7% abaixo do ano anterior e 34% acima de novembro

Dado o bom desempenho das vendas de novembro, receitas atingiram R\$9,1 milhões em dezembro de 2020, uma performance bastante satisfatória dentro das condições atuais.



Balanço de 2020: com lojas totalmente fechadas por 24% dos dias do ano, as vendas do portfólio acumularam queda de 24% no ano

As lojas dos outlets e shoppings do Fundo ficaram totalmente fechadas por 24% dos dias de 2020. Acreditamos ter sido esse o fator mais impactante em relação ao desempenho acumulado das vendas no ano que passou.

A data-base deste relatório é 31 de dezembro de 2020

Comentário do Gestor

A pandemia de COVID-19 fez do ano de 2020 um período extremamente desafiador para a indústria de shopping centers no Brasil. Nas diferentes regiões do país, lojas ficaram longos períodos totalmente fechadas e, em outros períodos, houve restrições parciais de funcionamento.

Em relação aos outlets e shoppings do portfólio do Fundo, as lojas ficaram totalmente fechadas por cerca de 24% dos dias do ano de 2020, ou seja, é como se um trimestre inteiro não tivesse existido.

Neste cenário, em 2020, as vendas totais dos outlets e shoppings do portfólio somaram cerca de R\$2,0 bilhões, uma queda de 24% quando comparado com 2019. A boa notícia é que, quando as lojas reabriram, a recuperação foi rápida, mesmo se considerarmos a incidência de restrições parciais.

Considerando o período agosto-dezembro de 2020, quando as lojas já estavam, em sua maioria, abertas, total ou parcialmente, a queda de vendas sobre 2019 foi de apenas 4%. Esse número pode ser considerado excelente, dado que os meses de novembro e dezembro de 2019 foram recordes históricos de vendas do portfólio.

Vale destacar, também, que os outlets se consolidam como um fator de diferenciação do portfólio do Fundo: em 2020, as vendas dos outlets caíram apenas 7% sobre 2019, mesmo considerando que as lojas dos outlets ficaram totalmente fechadas por 23% dos dias de 2020, praticamente em linha com o indicador para o portfólio como um todo.

As receitas, por sua vez, totalizaram, em 2020, R\$64 milhões, um recuo de cerca de 31% sobre o ano anterior. Já o NOI (resultado operacional), somou aproximadamente R\$52 milhões em 2020, cerca de 35% a menos do que em 2019. Evidentemente, as quedas das receitas e do resultado operacional são percentualmente maiores do que a quebra de vendas, por conta de fatores como a inadimplência, que tem mostrado boa recuperação e a incorrência de certos custos de operação, mesmo em períodos com lojas totalmente fechadas. Esperamos, no entanto, que com a boa performance das vendas, os resultados operacionais se normalizem, como os números de dezembro já deram indicação.

Dezembro de 2020: As receitas de dezembro de 2020 somaram R\$9,1 milhões, apenas 7% abaixo do ano anterior, refletindo o bom desempenho das vendas de novembro. Com as despesas crescendo cerca de 7% na mesma comparação, o NOI de dezembro de 2020, alcançou R\$7,9 milhões, ou aproximadamente 9% menos do que em dezembro de 2019. Se considerarmos a comparação com novembro de 2020, houve crescimentos de 34% e 38%, considerando receitas e NOI, respectivamente.

As vendas totais de dezembro de 2020 apresentaram queda de cerca de 10% em relação ao mesmo período do ano anterior. Como as vendas de dezembro 2019 foram recorde histórico, o desempenho das vendas de dezembro de 2020 pode ser considerado muito bom – foi o segundo melhor dezembro da história – dado todo o quadro explicado anteriormente e, particularmente, o fato de que em todo o estado de São Paulo, onde estão 5 ativos do Fundo, as lojas ficaram totalmente fechadas por um final de semana inteiro (dias 26 e 27 de dezembro).

Reiterando o conceito discutido no Relatório Gerencial de Novembro 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 e aquisição do portfólio. Para os exercícios de 2019 e 2020, o NOI pro-forma respectivo dos empreendimentos objeto da emissão da dívida foi de R\$76 milhões e R\$50 milhões. Os cotistas não recebem tais rendimentos, mas se beneficiam do movimento de apreciação do valor patrimonial da cota, que deverá ocorrer na medida em que os passivos líquidos do Fundo sejam amortizados, ao longo dos próximos anos.

Os números apresentados no Quadro Resumo abaixo são valores pro-forma, que refletem a geração de caixa de 100% dos ativos do Fundo, isto é, incluem empreendimentos adicionais aos que foram objeto da emissão da dívida. Dessa forma, a geração de caixa apontada no Quadro Resumo é

destinada ao pagamento do serviço dos passivos líquidos totais do Fundo, ou seja, tanto dos passivos financeiros, como dos demais passivos.

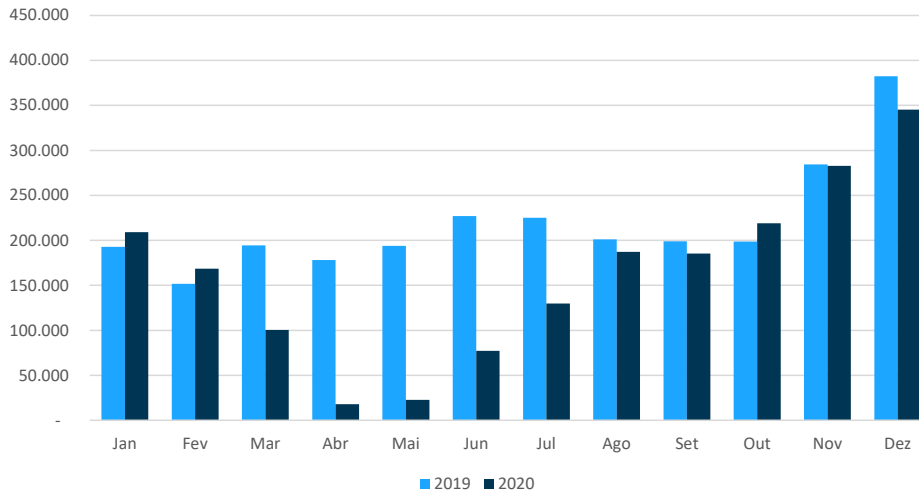
Quadro Resumo – R\$'000

	Dez/20	Dez/19	Var (%)	Nov/20	Var (%)	12M20	12M19	Var (%)
Receitas Totais	9.102	9.798	-7,1%	6.820	33,5%	63.820	92.871	-31,3%
Custos Operacionais	1.219	1.138	7,1%	1.116	9,2%	12.193	14.072	-13,4%
NOI	7.883	8.660	-9,0%	5.704	38,2%	51.627	78.799	-34,5%
Passivos Líquidos Totais	621.650							
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	11,89							

Comentários Operacionais

- Em dezembro, as vendas dos shoppings do portfólio foram de R\$345,4 milhões, cerca de 10% abaixo do mesmo período do ano anterior e 22% acima do patamar de vendas de novembro. A despeito da queda das vendas na comparação com o ano passado, é importante notar que dezembro de 2019 apresentou um recorde histórico de vendas e que dezembro de 2020 foi o segundo dezembro mais forte da história. Além disso, as lojas dos shoppings localizados no estado de São Paulo ficaram totalmente fechadas nos dias 26 e 27.

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

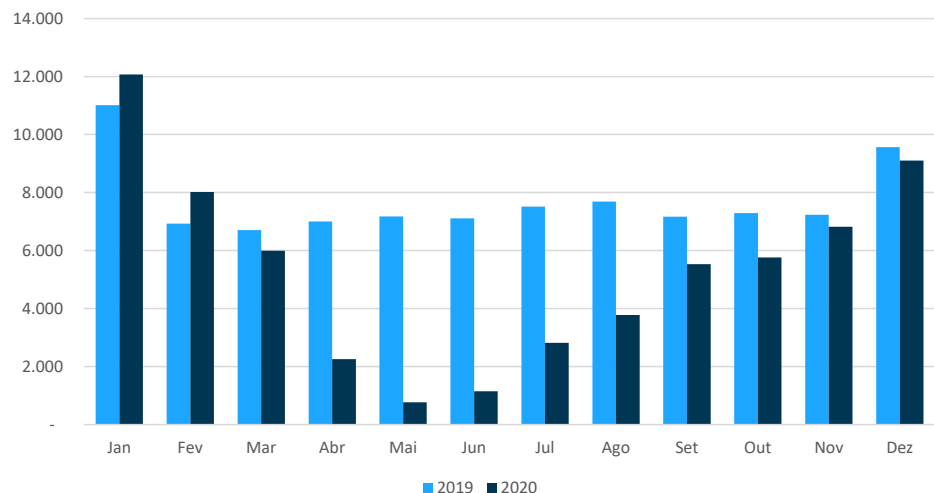


As vendas do portfólio apresentaram queda em relação ao ano anterior. Ainda assim, o resultado pode ser considerado positivo: dezembro de 2020 foi o segundo dezembro mais forte da história.

- As receitas do mês de dezembro foram de R\$9,1 milhões, 7,1% abaixo das receitas de dezembro de 2019 e 33,5% acima do mês anterior. Tais receitas refletem as vendas realizadas no mês de novembro. Dadas as vendas de dezembro, é razoável assumir que em janeiro de 2021 tenhamos a maior receita anual, o que pode ser reforçado pela redução da inadimplência.

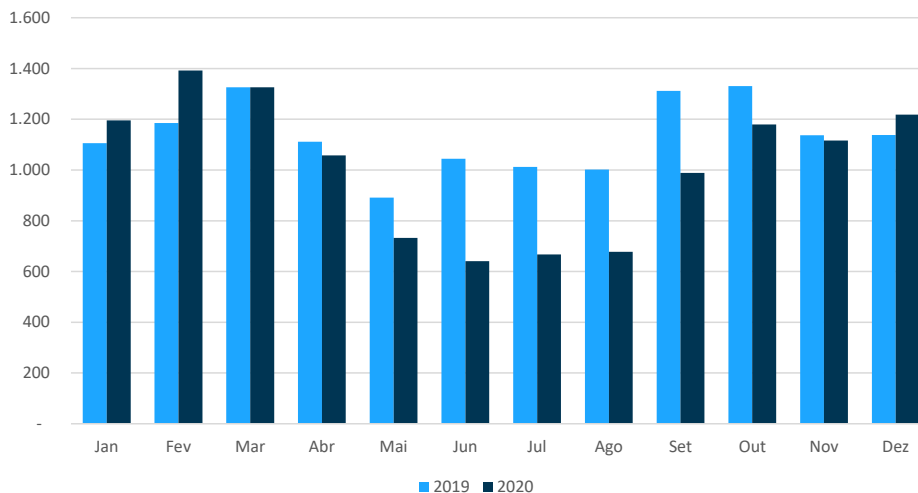
Receitas Totais – R\$ milhões (% do Fundo)

As receitas continuam a seguir o movimento de recuperação das vendas que, obviamente, também se beneficiaram da sazonalidade do final do ano.



- As despesas operacionais ficaram em R\$1,2 milhão no período, aumento de 7,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse aumento ocorre após um período de 8 meses no qual as despesas ficaram, a cada mês, abaixo do verificado em igual período de 2019, dado o esforço implementado para conter os gastos em meio à pandemia.

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

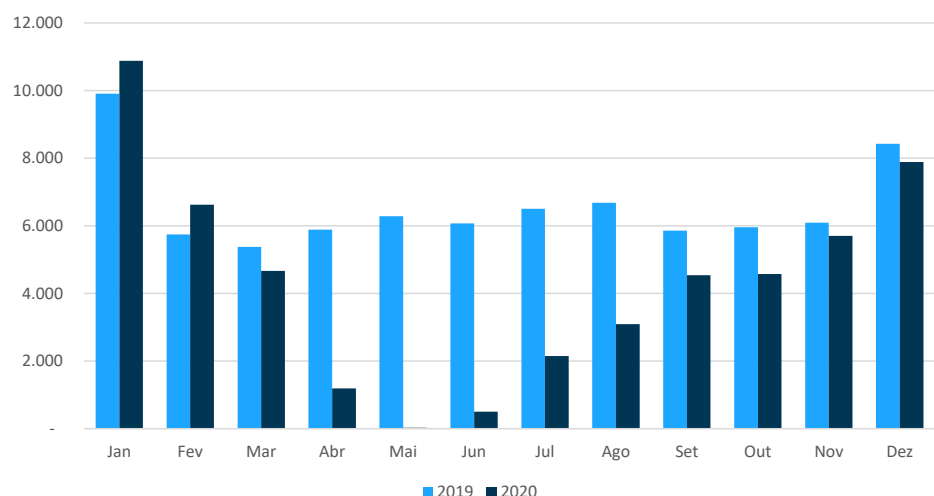


Despesas de dezembro apresentaram crescimento em relação ao ano passado, após 8 meses de despesas consistentemente abaixo do verificado no ano anterior.

- Em dezembro, o resultado operacional líquido (NOI) foi de R\$7,9 milhões, queda de 9,0% em relação a dezembro de 2019 e aumento de 38% em relação ao mês de novembro. Tendo em vista o desempenho recorde observado no final do ano passado e os eventos drásticos de 2020, o NOI de dezembro de 2020 pode ser considerado bastante satisfatório.

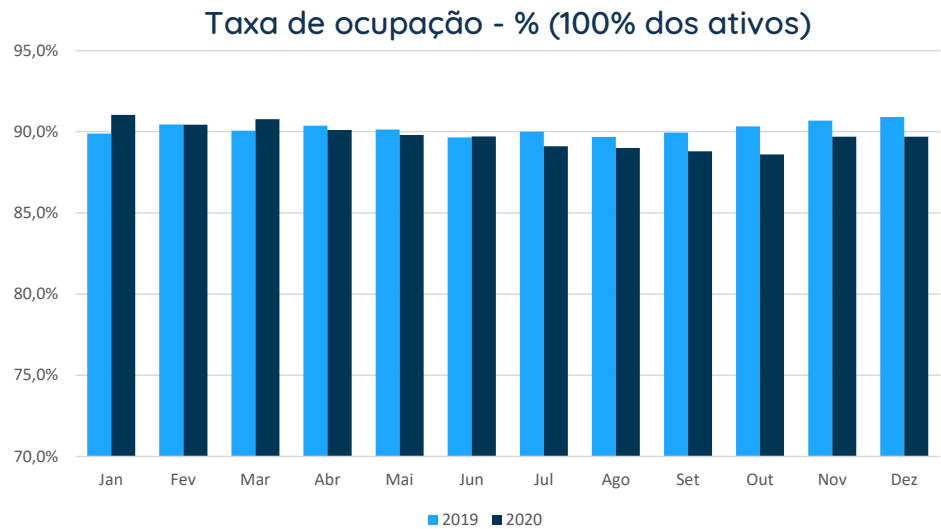
Resultado Operacional – R\$ milhões (% do Fundo)

NOI de dezembro foi expressivo, mesmo que cerca de 6% abaixo do ano anterior.



- A taxa de ocupação em dezembro foi de 89,7%, exatamente o mesmo patamar do mês anterior. Vale lembrar que a taxa de ocupação aumentou em novembro, após sete quedas seguidas.

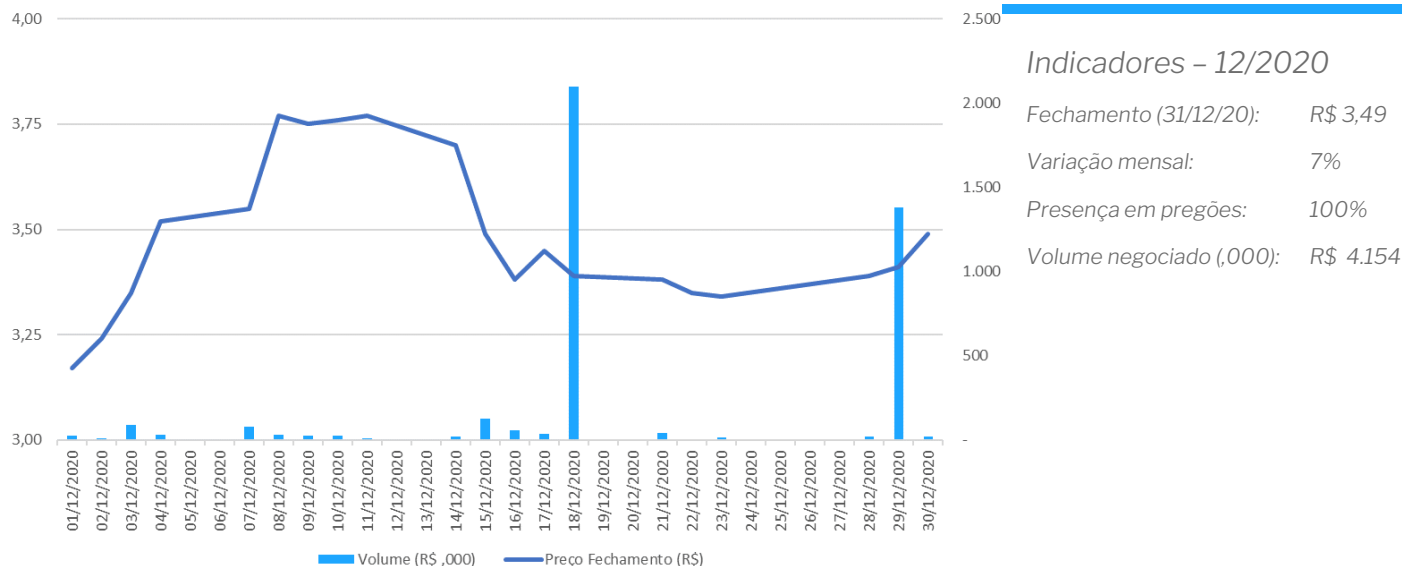
Em dezembro, a taxa de ocupação permaneceu estável, sustentando o patamar alcançado em novembro.



Mercado Secundário

- Em dezembro de 2020, as cotas do GSFI11 valorizaram cerca de 7%. O preço de fechamento mensal foi de R\$ 3,49 por cota. As cotas foram negociadas em todos os 20 pregões do mês. O volume mensal de negociação foi de R\$ 4,2 milhões.

Desempenho de Mercado das Cotas - Dezembro 2020



- Desde que a Genesis assumiu a gestão do Fundo, em 27/10/2020, até o final do mês de dezembro de 2020, o preço das cotas do GSFI11 apreciou 34%. Nesse mesmo período, a variação do IFIX foi de 2%.

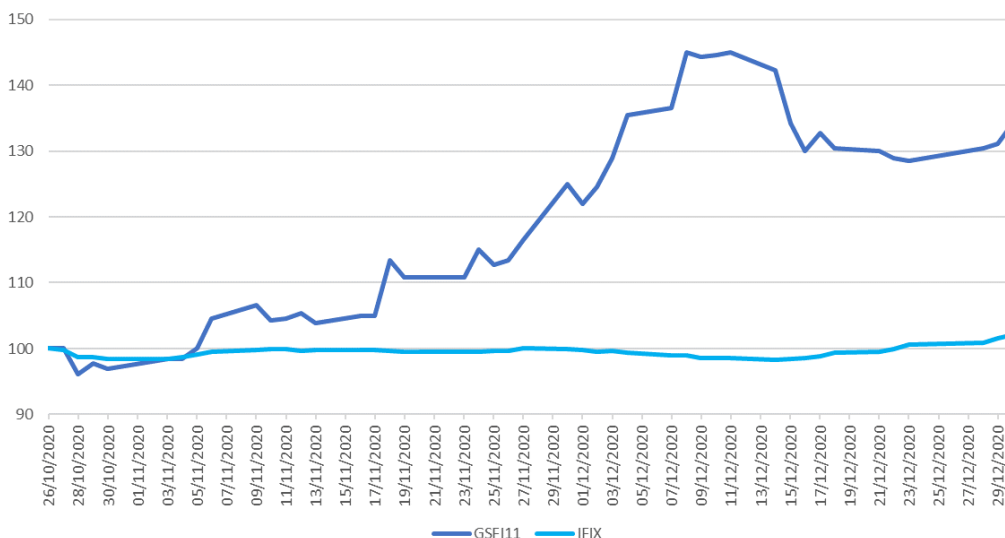
Rentabilidade Relativa - 26/10/2020 = 100

Variação Acumulada

26/10/2020 - 31/12/2020

GSFI11: 34%

IFIX: 2%



Portfólio Outlets

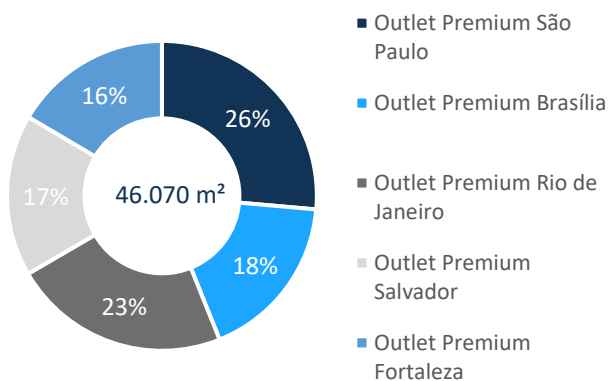
Outlets	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Outlet Premium São Paulo	24.337	50%	12.169	São Paulo	Itupeva	2009
Outlet Premium Brasília	16.162	50%	8.081	Goiás	Alexânia	2012
Outlet Premium Rio de Janeiro	20.906	50%	10.453	Rio de Janeiro	Duque de Caxias	2015
Outlet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

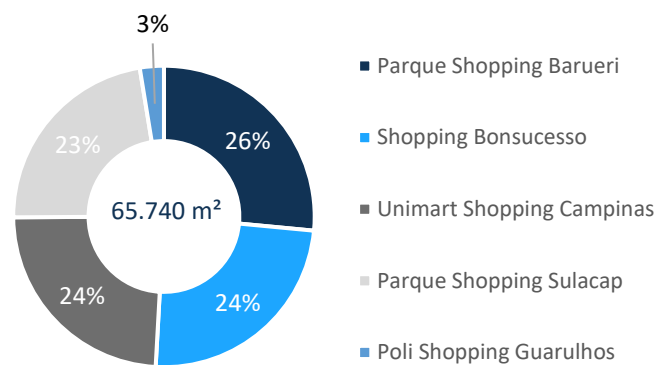
Shoppings	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Parque Shopping Barueri	36.300	48%	17.424	São Paulo	Barueri	2011
Shopping Bonsucesso	25.273	63%	16.023	São Paulo	Guarulhos	2006
Unimart Shopping Campinas	15.878	100%	15.799	São Paulo	Campinas	1994
Parque Shopping Sulacap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

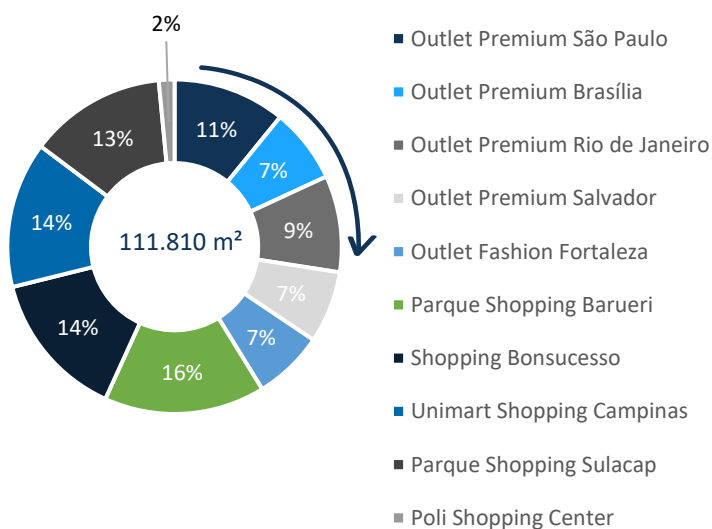
ABL Própria Outlets(%)



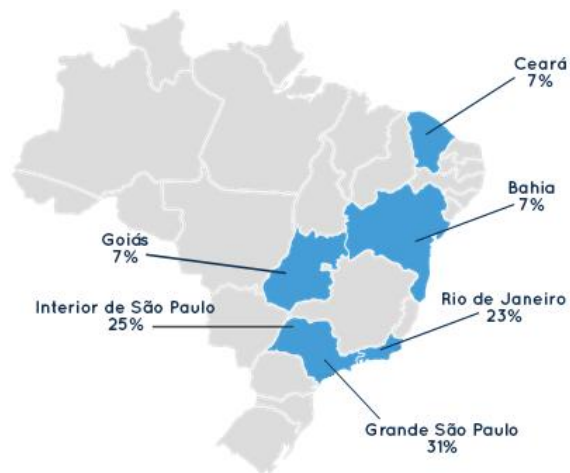
ABL Própria Shoppings (%)



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

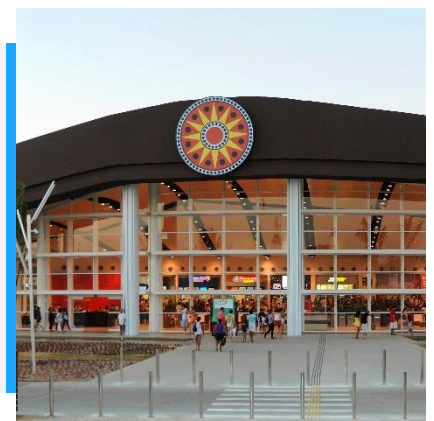
Localização: Estrada do Coco, km 12,5 – Camaçari/BA

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.