

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\$ 13,88¹



Valor dos Ativos por Cota
R\$ 21,68



Quantidade de Cotas
68.482.196



Cotistas
5.391



ABL Própria
111.810 m²



Valor justo das propriedades detidas pelo fundo subiu para R\$1.460 milhões

A atualização, pela CBRE, do relatório de valor justo das propriedades detidas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, explica o aumento no valor das participações imobiliárias do Fundo, que alcançou R\$1.460 milhões.



Novo valor patrimonial por cota é de R\$13,88

Como resultado da combinação entre a atualização do valor justo das propriedades detidas pelo Fundo e a redução de seus passivos líquidos, o valor patrimonial por cota do Fundo subiu para R\$13,88, conforme as demonstrações financeiras de 2020.

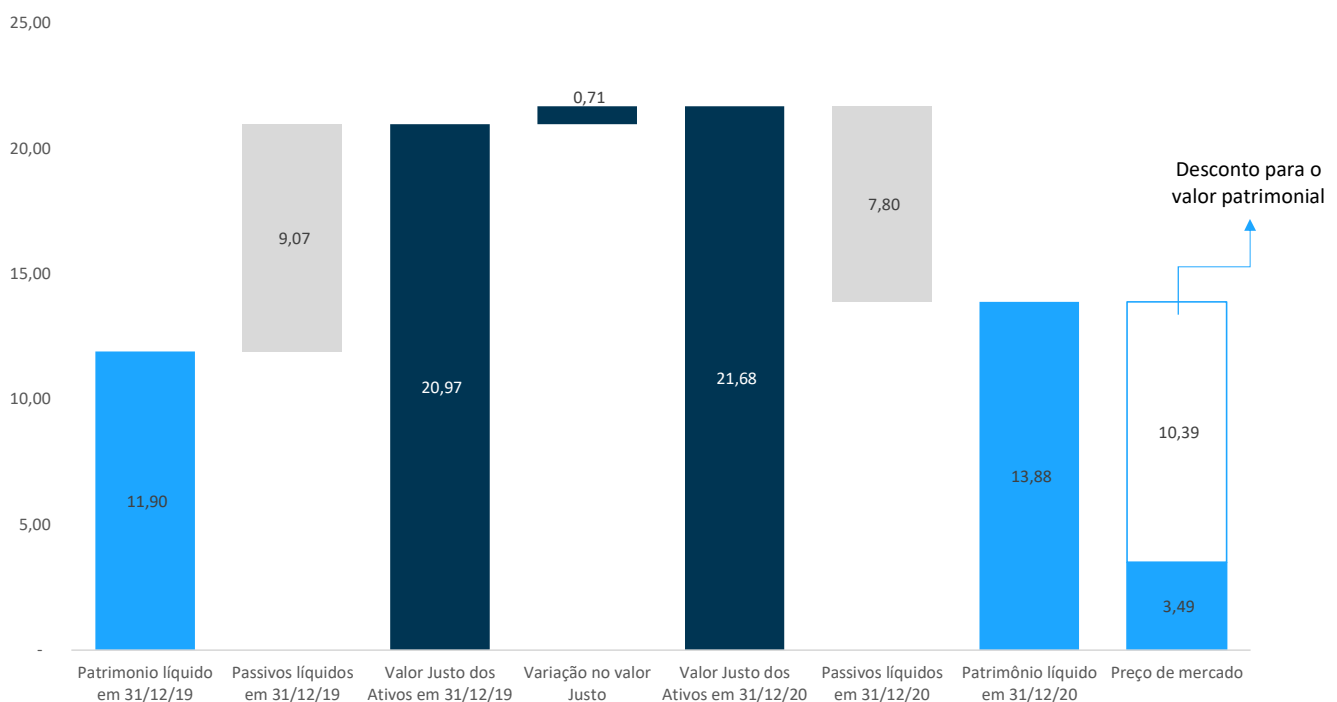
A data-base deste relatório é 28 de fevereiro de 2021 / 1. Cota patrimonial em 31 de dezembro de 2020

Comentário do Gestor

No dia 5 de março de 2021, foi divulgado fato relevante referente a atualização, pela CBRE, do valor justo das participações detidas pelo fundo nos 10 shopping centers que compõem seu portfólio. Nesta atualização, o valor justo das participações subiu para R\$1.460 milhões, o que representa um incremento de R\$24 milhões em relação a avaliação anterior.

Partindo desta nova avaliação e considerando os passivos líquidos do fundo, verificados nas demonstrações financeiras de 2020 publicadas em 30 de março de 2021, o novo valor patrimonial da cota chegou a R\$13,88. Conforme descrito no gráfico a seguir, o incremento na avaliação das participações detidas pelo fundo teve seu papel na elevação do valor patrimonial da cota, mas a redução dos passivos líquidos foi o fator preponderante para o resultado final.

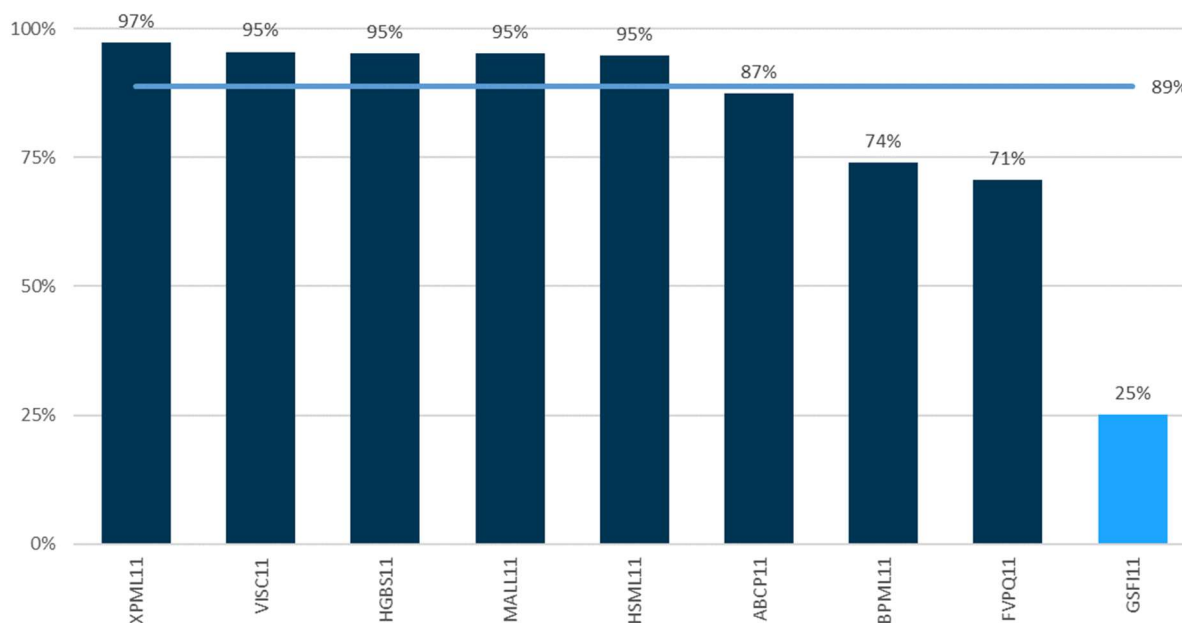
Cálculo do valor patrimonial do fundo – R\$ / por cota



Reiteramos, no entanto, que os recursos gerados pelos ativos não vêm sendo distribuídos aos cotistas, uma vez que têm sido direcionados à amortização de dívidas incorridas no desenvolvimento do portfólio. Isso não significa que os cotistas não se beneficiam dos resultados produzidos pelo fundo. Conforme dívidas vão sendo amortizadas, o patrimônio líquido do fundo aumenta, e consequentemente, o valor patrimonial da cota aprecia.

Apesar de todas as qualidades do portfólio do Fundo, evidenciadas pela performance operacional dos ativos ao longo do segundo semestre de 2020, o índice Preço/Valor Patrimonial do GSFI11 era de apenas 25% comparado com 89% da média dos principais fundos imobiliários de shopping centers, o que representa um desconto de 72% em relação à média do mercado.

Comparação de precificação por P/VP em 28/02/2021



Desempenho em fevereiro de 2021: a performance operacional do portfólio em fevereiro de 2021, foi negativamente impactada pelas restrições de circulação que ocorreram em algumas regiões por conta da pandemia. Assim, as vendas apresentaram uma queda de 12,8% contra o mesmo período do ano passado. Já as receitas recuaram 21,7% em fevereiro, contra o mesmo mês do ano passado. Na mesma base de comparação, o resultado operacional (NOI) dos empreendimentos caiu 25,6%. No lado positivo, a taxa de ocupação física dos shopping centers e outlets continuou estável.

Quadro Resumo – R\$'000

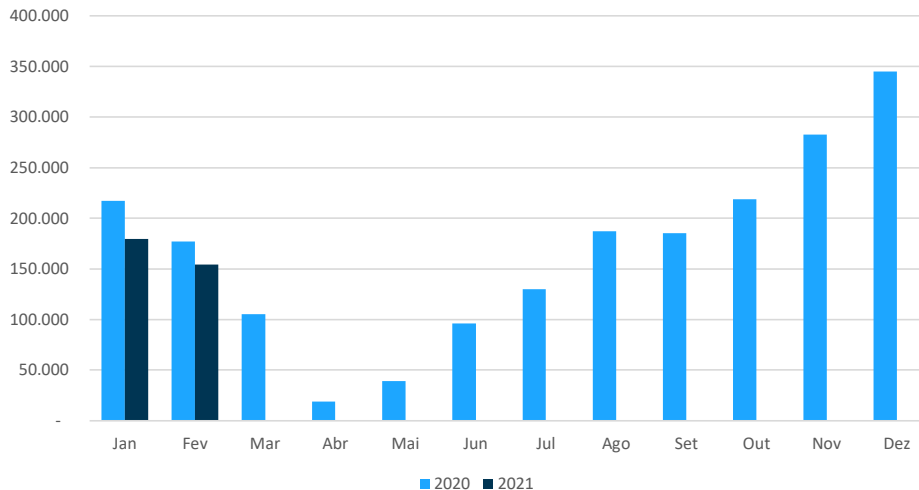
	Fev/21	Fev/20	Var (%)	Jan/21	Var (%)
Receitas Totais	6,099	7.793	-21.7%	9.733	-37,3%
Custos Operacionais	1.339	1.393	-3,9%	1.481	-9,6%
NOI	4.760	6.400	-25.6%	8.252	-42,3%
Passivos Líquidos Totais¹	534.200				
Valor Patrimonial da Cota¹	13,88				

1. Em 31 de dezembro de 2020

Comentários Operacionais

- No mês de fevereiro, as vendas dos shoppings e outlets do portfólio foram de R\$154,3 milhões, uma redução de 12,8% se comparada com o mesmo período do ano anterior. A contração nas vendas se deve principalmente às medidas de combate da pandemia de COVID-19 que resultaram na restrição de circulação nas regiões de alguns shoppings do portfólio durante esse período.

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

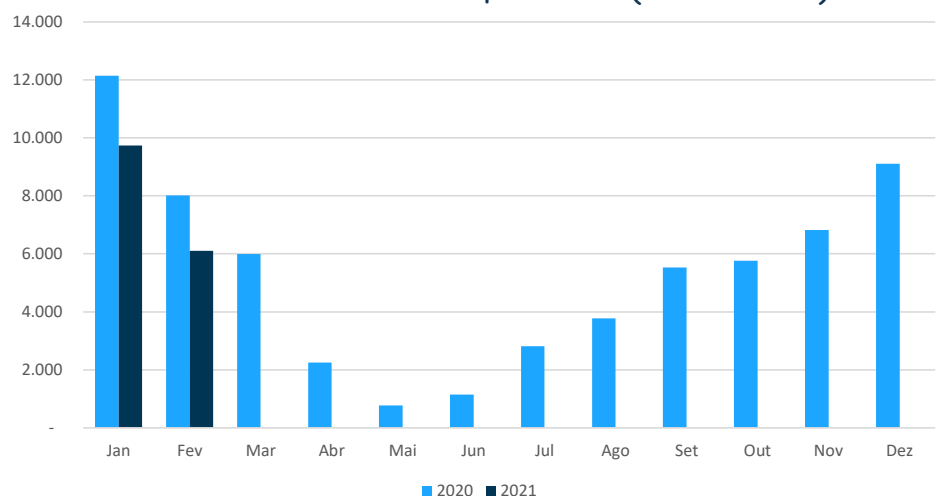


As vendas do portfólio apresentaram uma queda de 12,8% quando comparada ao mesmo período do ano anterior.

- As receitas do mês de fevereiro foram de R\$6,1 milhões, 21,7% abaixo do mesmo período do ano anterior e 37,3% abaixo de janeiro de 2021. A queda nas receitas em comparação com o mês anterior decorreram de um componente sazonal importante. Já a queda na comparação com o mesmo período do ano anterior, se deve ao recuo das vendas de janeiro decorrentes da situação vivida com a pandemia.

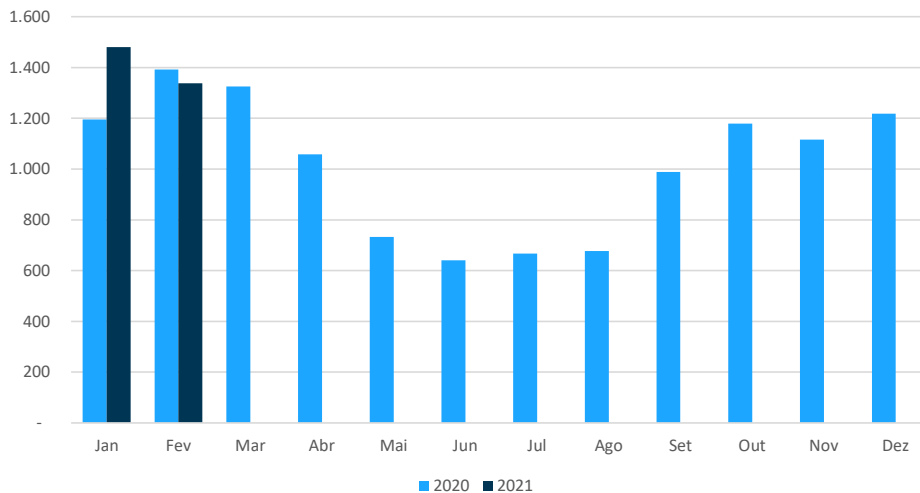
Receitas Totais – R\$ milhões (% do Fundo)

As receitas de fevereiro apresentaram queda de 21,7% na comparação com o mês anterior.



- As despesas operacionais ficaram em R\$1,3 milhão no período, o que representa uma queda de 3,9% em relação ao mesmo período do ano anterior e uma queda de 9,6% em relação a janeiro de 2021. Tal redução nas despesas reflete o esforço que vem sendo feito no sentido de controle e redução de despesas.

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

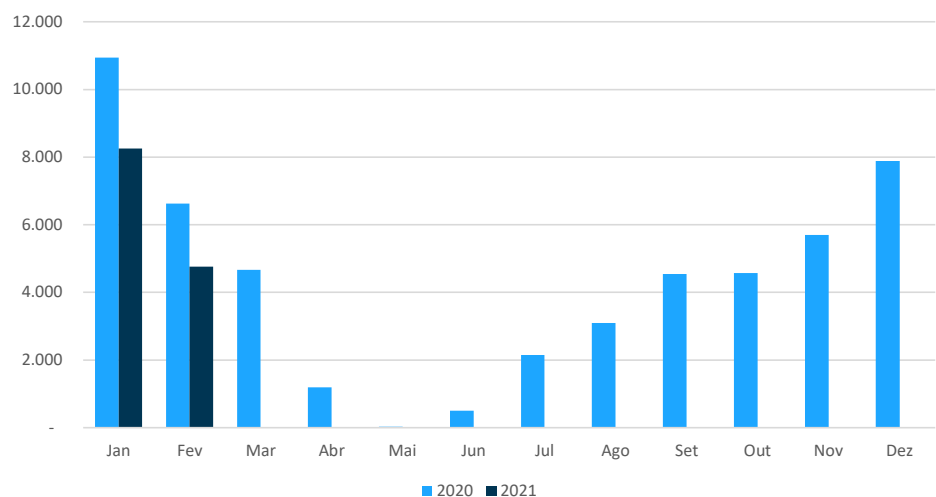


Queda de 9,6% nas despesas em comparação com o mês de janeiro de 2020.

- O resultado operacional líquido (NOI) foi de R\$4,8 milhões no mês de fevereiro, 25,6% abaixo do mesmo período do ano anterior e 42,3% abaixo do resultado de janeiro de 2021.

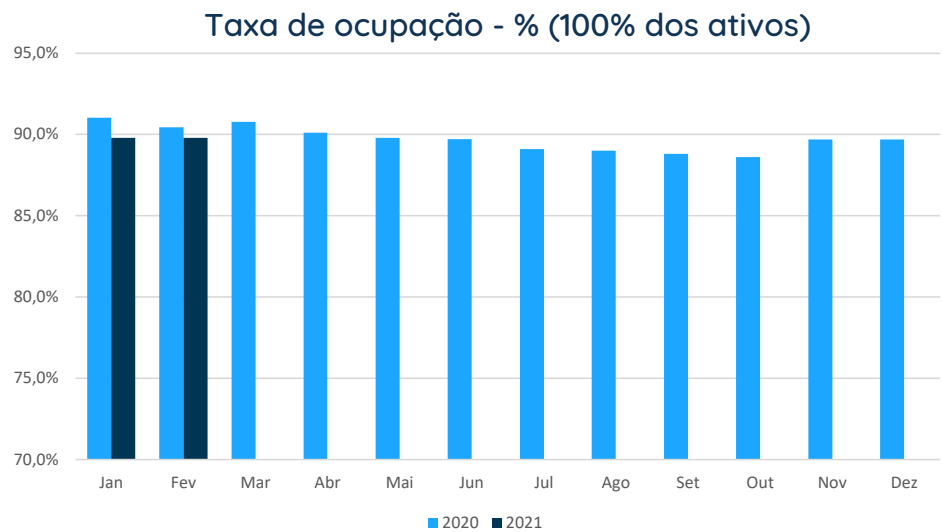
Resultado Operacional – R\$ milhões (% do Fundo)

A queda no resultado em fevereiro se deve a um componente sazonal importante quando comparada ao resultado alcançado em janeiro de 2021.



- Por fim, a taxa de ocupação se manteve estável em comparação com o mês anterior, com 89,8% de ocupação, comparada a 90,4% em fevereiro de 2020.

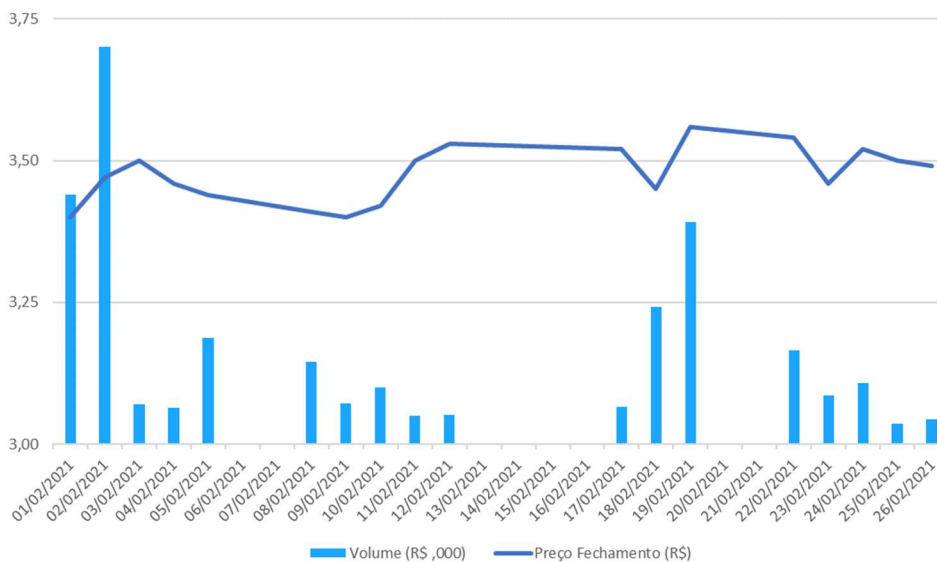
O mês de fevereiro mostrou que a taxa de ocupação do portfólio continua estável.



Mercado Secundário

- Em fevereiro de 2021, as cotas do GSF11 valorizaram cerca de 2%. O preço de fechamento mensal foi de R\$ 3,49 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões do mês. O volume mensal de negociação foi de R\$ 282 mil.

Desempenho de Mercado das Cotas – Fevereiro 2021



Indicadores – 02/2021

Fechamento (28/02/21):	R\$ 3,49
Variação mensal:	-2%
Presença em pregões:	100%
Volume negociado (,000):	R\$ 282

- Desde que a Genesis assumiu a gestão do Fundo, em 27/10/2020, até o final do mês de fevereiro de 2021, o preço das cotas do GSF11 apreciou 34%. Nesse mesmo período, o IFIX valorizou 3%.

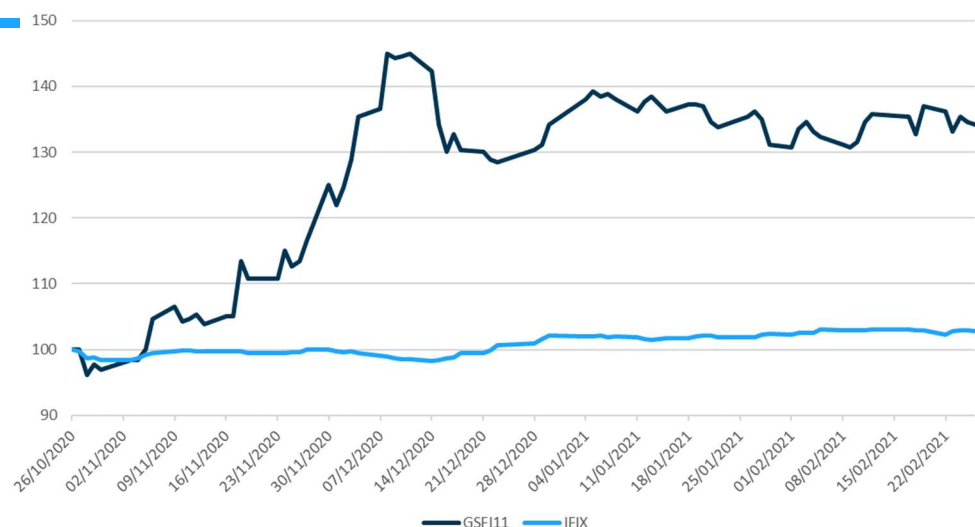
Rentabilidade Relativa – 26/10/2020 = 100

Variação Acumulada

26/10/2020 – 28/02/2021

GSF11: 34%

IFIX: 3%



Portfólio Outlets

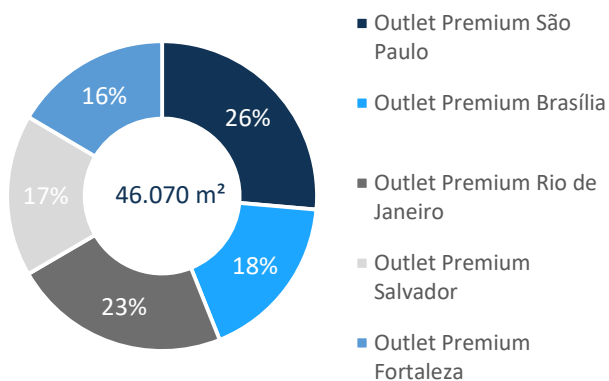
Outlets	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Outlet Premium São Paulo	24.337	50%	12.169	São Paulo	Itupeva	2009
Outlet Premium Brasília	16.162	50%	8.081	Goiás	Alexânia	2012
Outlet Premium Rio de Janeiro	20.906	50%	10.453	Rio de Janeiro	Duque de Caxias	2015
Outlet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

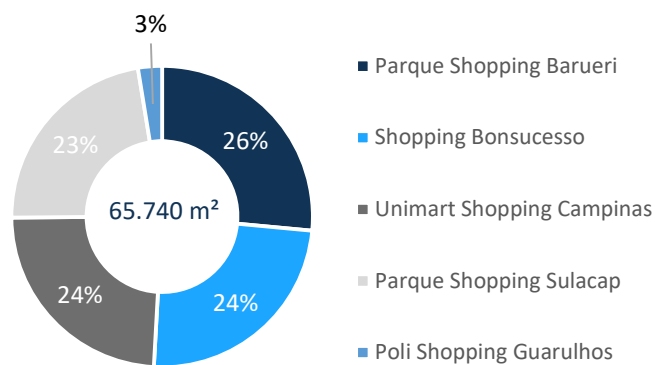
Shoppings	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Parque Shopping Barueri	36.300	48%	17.424	São Paulo	Barueri	2011
Shopping Bonsucesso	25.273	63%	16.023	São Paulo	Guarulhos	2006
Unimart Shopping Campinas	15.878	100%	15.799	São Paulo	Campinas	1994
Parque Shopping Sulacap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

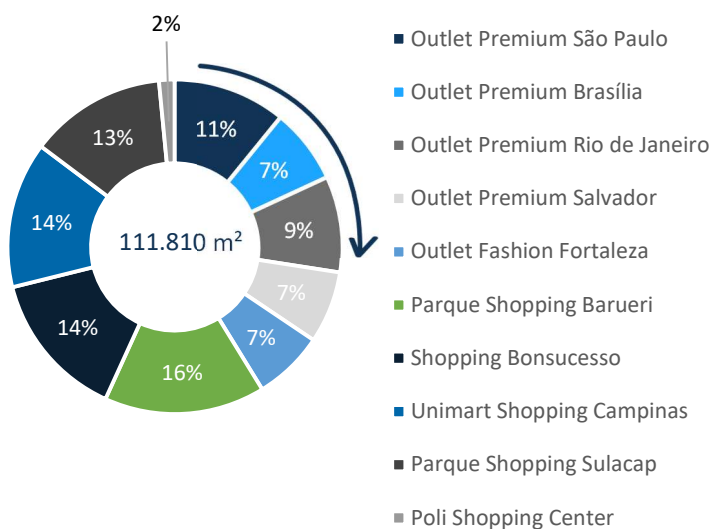
ABL Própria Outlets(%)



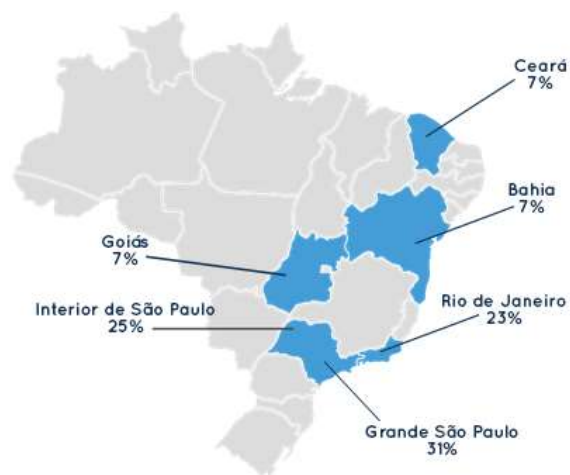
ABL Própria Shoppings (%)



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

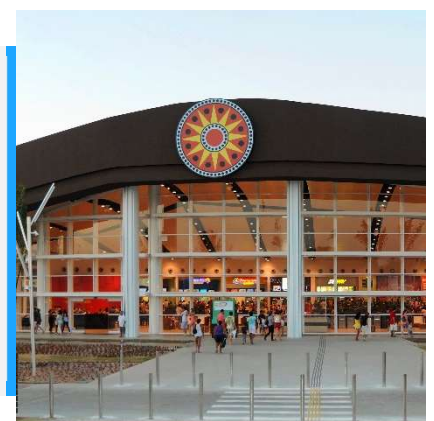
Localização: Estrada do Coco, km 12,5 – Camaçari/BA

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.