

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\$ 3,51



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



No período em que estiveram abertas, as lojas dos shoppings do portfólio apresentaram boa performance de vendas

Apesar da queda nominal de 23,2% nas vendas em comparação com o ano anterior, se normalizarmos esse resultado pelo número de dias abertos, as vendas por dia aberto de março de 2021 apresentaram um resultado 8,2% superior ao do ano anterior.



Taxa de ocupação do portfólio tem se mantido estável

Em linha com o mês anterior, a taxa de ocupação do portfólio continuou estável no fechamento do mês de março, o que indica resiliência do portfólio, refletindo a confiança dos locatários na reabertura e retomada das vendas, o que acabou ocorrendo ao longo de abril.

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

Comentário do Gestor

O mês de março de 2021, assim como o ocorrido no mesmo mês de 2020, foi marcado por diversas medidas de combate a pandemia de COVID-19 que resultaram no fechamento das lojas de alguns shoppings do portfólio. Diferentemente de 2020, os fechamentos de março de 2021 começaram um pouco mais cedo, fazendo com que as lojas do portfólio ficassem fechadas, em média, 59,4% dos dias do mês, comparado com 42,2% em março de 2020.

Tal incremento nos dias de lojas fechadas acabou impactando diretamente as vendas do portfólio, que apresentaram uma queda de 23,2% em março de 2021, em comparação com o mesmo período do ano anterior. Vale destacar, no entanto, que as vendas médias nos dias abertos subiram 8,2% em comparação com o ano anterior, o que indica que, enquanto estiveram abertas, as lojas dos shoppings apresentaram uma performance de vendas bastante positiva.

Com a reabertura ao longo do mês de abril de 2021, as lojas ficaram fechadas em 34,6% dos dias, em comparação com 97,3% do mesmo período no ano anterior. Ainda há, contudo, algumas restrições que afetam, por exemplo, o horário de funcionamento das lojas de alguns empreendimentos, mas tais restrições devem causar um impacto menor nas vendas do portfólio.

Para o restante de 2021, a evolução da pandemia continua representando um fator de incerteza. De qualquer forma, do início do ano até agora, as lojas nos shoppings do portfólio ficaram, na média, cerca de 30 dias fechadas. Para fins de comparação, ao longo de todo o ano de 2020, as lojas ficaram, na média, cerca de 86 dias fechadas.

Desempenho operacional em março de 2021: conforme já destacado, a performance operacional do portfólio em março de 2021, foi negativamente impactada pelo período de lojas fechadas. Assim, as receitas recuaram 9,2% em março, contra o mesmo mês do ano passado. Na mesma base de comparação, o resultado operacional (NOI) dos empreendimentos caiu 12,6%. No lado positivo, a taxa de ocupação física dos shopping centers e outlets continuou estável.

Quadro Resumo – R\$'000

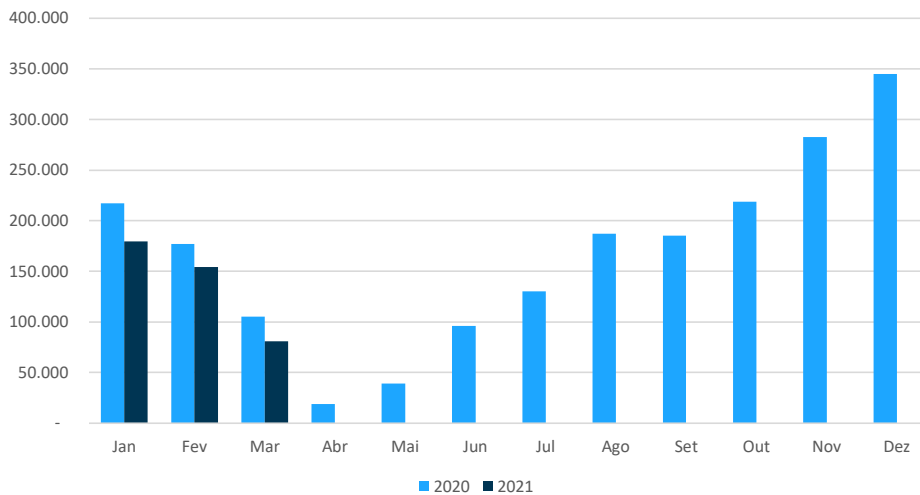
	Mar/21	Mar/20	Var (%)	Fev/21	Var (%)
Receitas Totais	5,422	5.973	-9.2%	6.099	-11,1%
Custos Operacionais	1,363	1.326	2,8%	1.339	1,8%
NOI	4.059	4.647	-12.6%	4.760	-14,7%
Passivos Líquidos Totais¹	534.200				
Valor Patrimonial da Cota¹	13,88				

1. Em 31 de dezembro de 2020

Comentários Operacionais

- No mês de março, as vendas dos shoppings e outlets do portfólio foram de R\$80,9 milhões, uma redução de 23,2% 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 no fechamento das lojas do portfólio por 59,4% dos dias do mês.

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

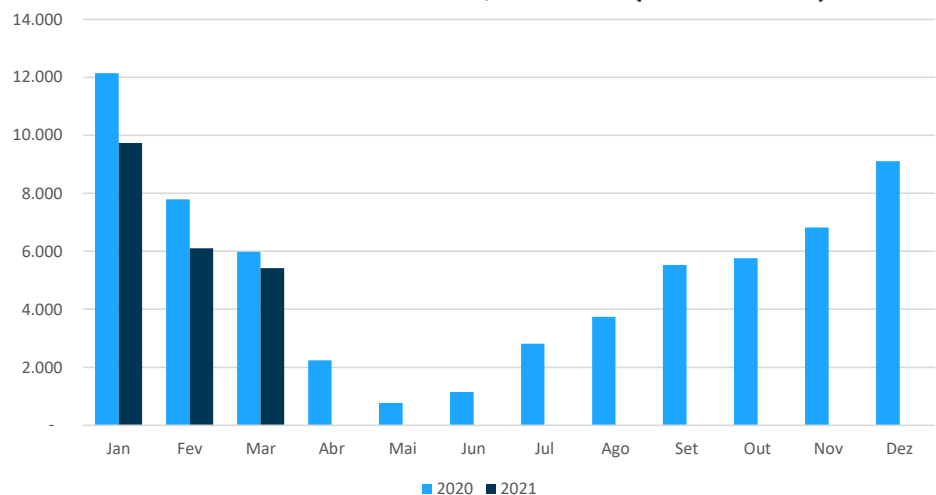


As vendas do portfólio apresentaram uma queda de 23,2%, quando comparada ao mesmo período do ano anterior, como resultado de um maior período com as lojas fechadas.

- As receitas do mês de março foram de R\$5,4 milhões, 9,2% abaixo do mesmo período do ano anterior e 11,1% abaixo de fevereiro de 2021. Apesar de uma desaceleração importante na queda das receitas na comparação ano contra ano, o recuo das receitas em comparação com o mês anterior é reflexo direto do fechamento das lojas, por conta das medidas de combate a pandemia de COVID-19.

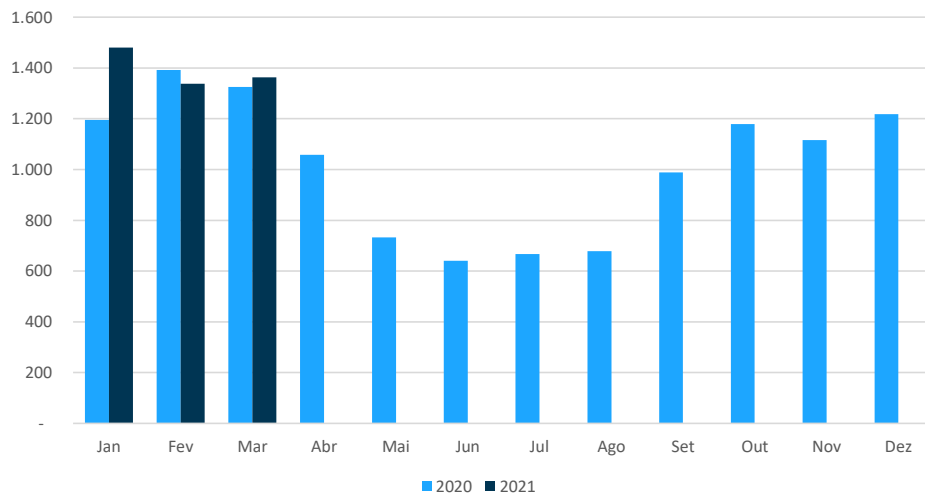
Receitas Totais – R\$ milhões (% do Fundo)

As receitas de março apresentaram queda de 9,2% na comparação com o mesmo período do ano anterior.



- As despesas operacionais ficaram em R\$1,3 milhão no período, o que representa um incremento de 2,8% em relação ao mesmo período do ano anterior, e de 1,8% em relação a fevereiro de 2021.

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

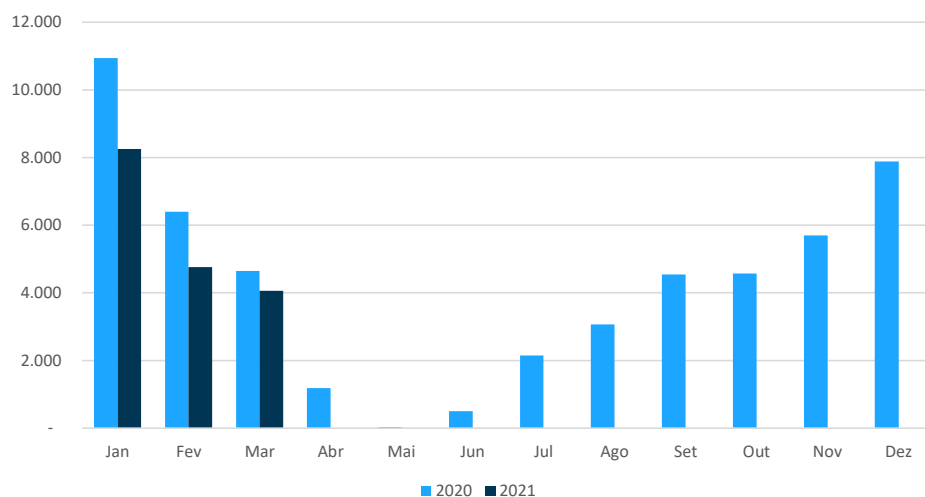


Incremento de 1,8% nas despesas em comparação com o mês de fevereiro de 2020.

- O resultado operacional líquido (NOI) foi de R\$4,1 milhões no mês de março, 12,6% abaixo do mesmo período do ano anterior e 14,7% abaixo do resultado de fevereiro de 2021.

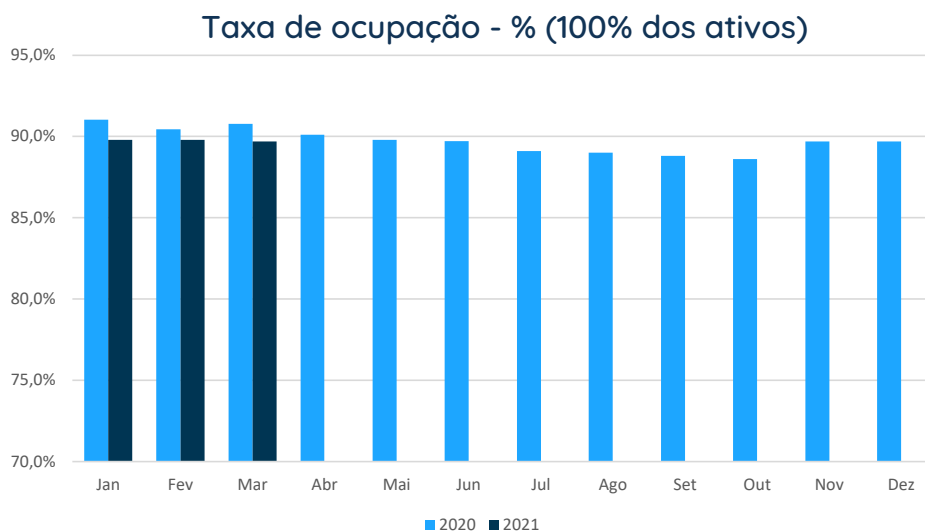
Resultado Operacional – R\$ milhões (% do Fundo)

A queda no resultado de março se deve a contração nas receitas por conta do fechamento das lojas.



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

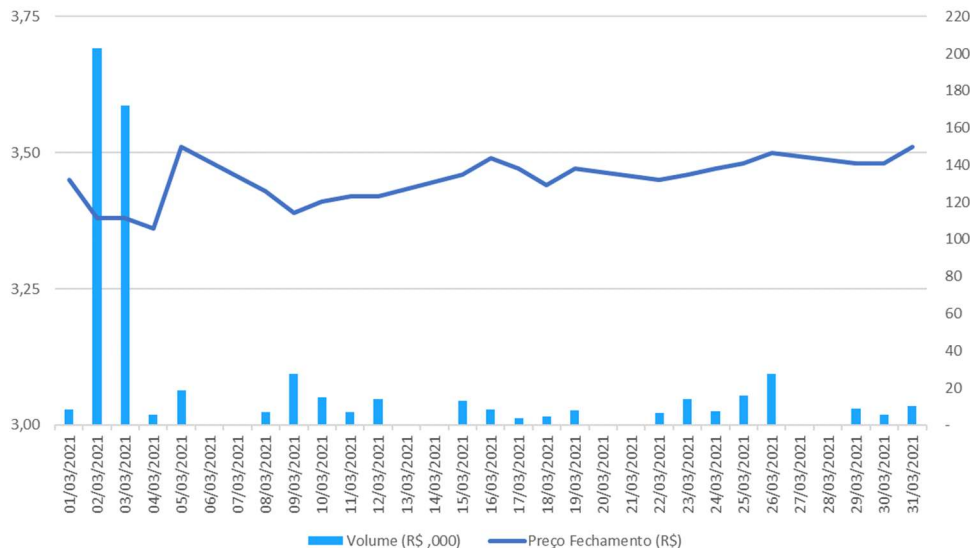
O mês de março mostrou que a taxa de ocupação do portfólio continua estável.



Mercado Secundário

- Em março de 2021, as cotas do GSFI11 valorizaram 0,6%. O preço de fechamento mensal foi de R\$ 3,51 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões do mês. O volume mensal de negociação foi de R\$ 610 mil.

Desempenho de Mercado das Cotas - Março 2021



Indicadores - 03/2021

Fechamento (31/03/21):	R\$ 3,51
Variação mensal:	0,6%
Presença em pregões:	100%
Volume negociado (,000):	R\$ 610

- Desde que a Genesis assumiu a gestão do Fundo, em 27/10/2020, até o final do mês de março de 2021, o preço das cotas do GSFI11 apreciou 35%. Nesse mesmo período, o IFIX valorizou 1%.

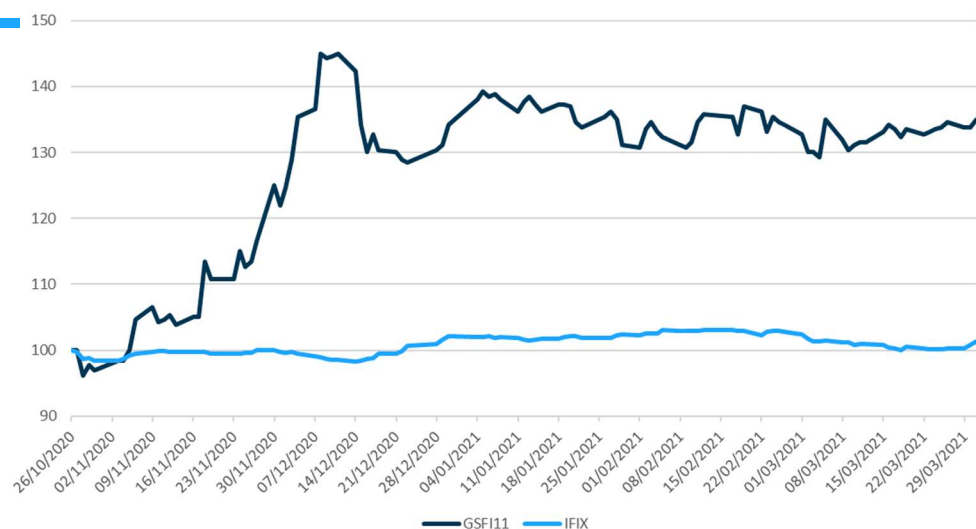
Rentabilidade Relativa - 26/10/2020 = 100

Variação Acumulada

26/10/2020 - 31/03/2021

GSFI11: 35%

IFIX: 1%



Portfólio Outlets

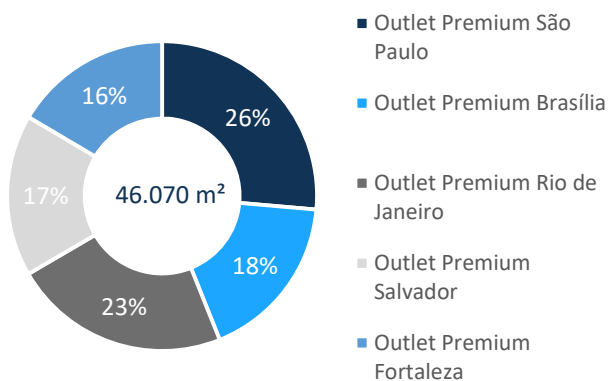
Outlets	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Outlet Premium São Paulo	24.337	50%	12.169	São Paulo	Itupeva	2009
Outlet Premium Brasília	16.162	50%	8.081	Goiás	Alexânia	2012
Outlet Premium Rio de Janeiro	20.906	50%	10.453	Rio de Janeiro	Duque de Caxias	2015
Outlet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

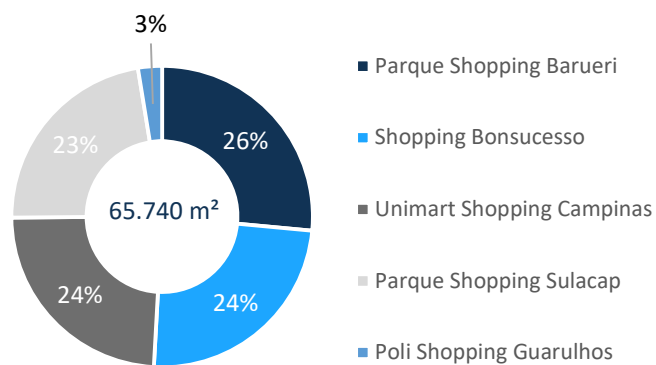
Shoppings	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Parque Shopping Barueri	36.300	48%	17.424	São Paulo	Barueri	2011
Shopping Bonsucesso	25.273	63%	16.023	São Paulo	Guarulhos	2006
Unimart Shopping Campinas	15.878	100%	15.799	São Paulo	Campinas	1994
Parque Shopping Sulacap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

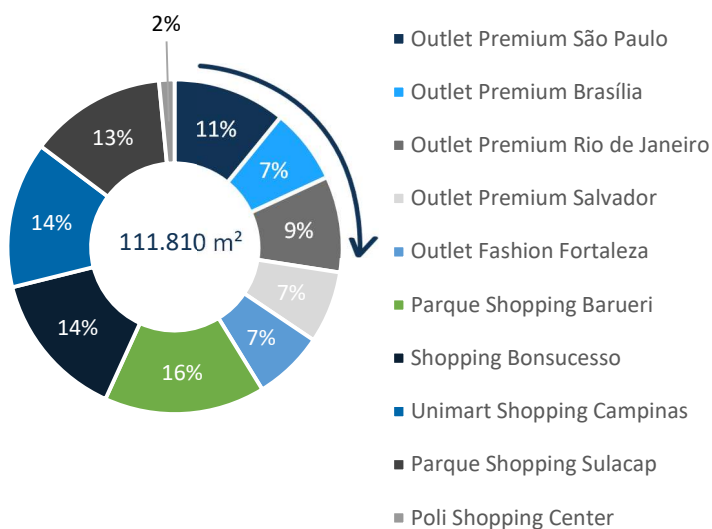
ABL Própria Outlets(%)



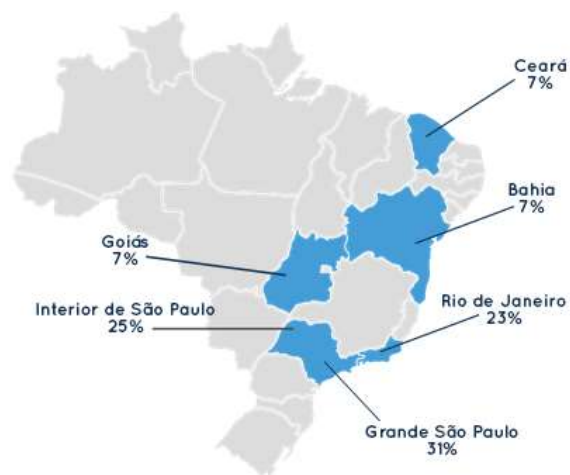
ABL Própria Shoppings (%)



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

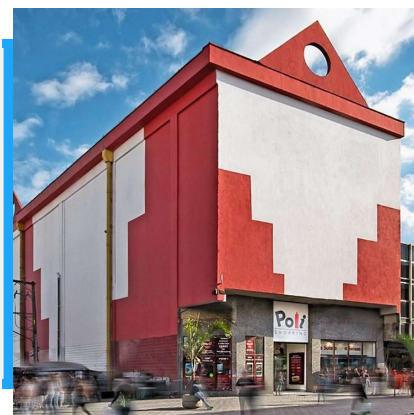
Localização: Rua Dom Pedro II – Guarulhos/SP

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.