

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\$ 5,37



Cota Patrimonial
R\$ 13,28



Patrimônio Líquido
R\$ 909 milhões



Quantidade de Cotas
68.482.196



Cotistas
5.391



ABL Própria
111.810 m²

Vendas de junho apresentaram crescimento em relação a maio



Em junho de 2021, as vendas cresceram 1,3% em comparação com o mês anterior e 129,5% em relação ao mesmo período de 2020. O crescimento de vendas tem sido o principal fator impulsionador das receitas do portfólio e, conseqüentemente, do resultado operacional.

Crescimento consistente no resultado operacional



O resultado operacional de junho foi de R\$8,3 milhões, 98,6% acima de maio de 2021. Tal resultado, além das receitas de aluguel bastante fortes, reflete uma boa recuperação de aluguéis atrasados no período.

A data-base deste relatório é 30 de junho de 2021

Comentário do Gestor

Os resultados referentes ao mês de junho consolidaram a perspectiva de retomada das vendas das lojas do portfólio, que continuaram em patamares bastante fortes, chegando a R\$220,7 milhões no período e a R\$968,7 milhões no acumulado do ano de 2021. Tal performance positiva das vendas, além de resultar em receitas de aluguéis consistentes, possibilitou um incremento importante na recuperação de aluguéis em atraso.

Vale destacar que o avanço da vacinação tem feito os dados relativos a pandemia melhorarem, o que torna mais distante eventuais novas medidas restritivas, as quais geram efeitos negativos para as vendas e, consequentemente, para os resultados do portfólio.

Desempenho operacional em junho de 2021: As receitas subiram 79,3% em comparação com o mês anterior, e 726,7% em comparação com o mesmo mês do ano passado. Já o resultado operacional (NOI) dos empreendimentos, alcançou R\$ 8,3 milhões, e subiu 98,6% se comparado com o mês anterior. O NOI acumulado até maio de 2021 já está 37,2% acima do registrado no mesmo período de 2020.

Mercado secundário: em junho de 2021, as cotas do GSF11 valorizaram cerca de 29% e, com isso, acumularam alta de 54% entre o início do ano e o final de junho. O preço de fechamento mensal foi de R\$ 5,37 por cota. Com isso, no final de junho, a relação preço/valor patrimonial das cotas equivalia a 40%. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões do mês e o volume mensal de negociação foi de R\$ 4,9 milhões.

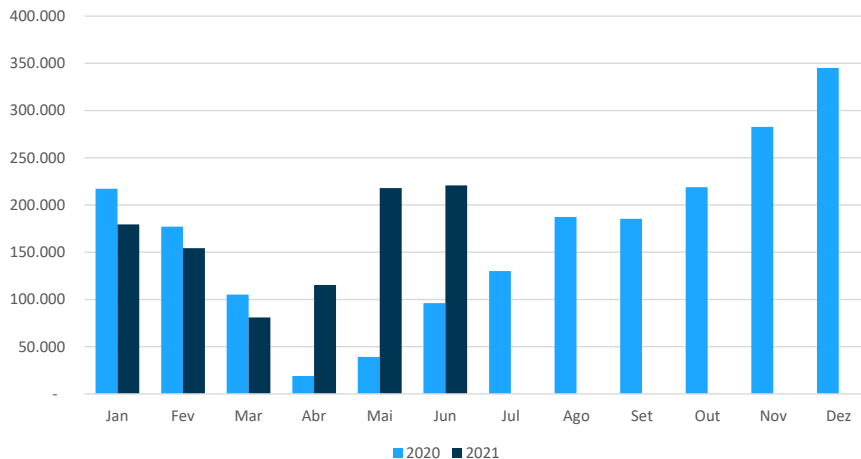
Quadro Resumo – R\$'000

	Jun/21	Jun/20	Var (%)	Mai/21	Var (%)
Receitas Totais	9.461	1.144	726,7 %	5.277	79,3 %
Custos Operacionais	1.190	641	85,7 %	1.112	7,0 %
NOI	8.271	503	NM	4.165	98,6 %
Passivos Líquidos Totais	575.372				
Valor Patrimonial da Cota	13,28				

Comentários Operacionais

No mês de junho, as vendas dos shoppings e outlets do portfólio foram de R\$220,8 milhões, um crescimento de 1,3% sobre maio e de 129,5% na comparação com o mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, as vendas chegaram a R\$969 milhões, o que representa um crescimento de 48,1% sobre o mesmo período do ano anterior.

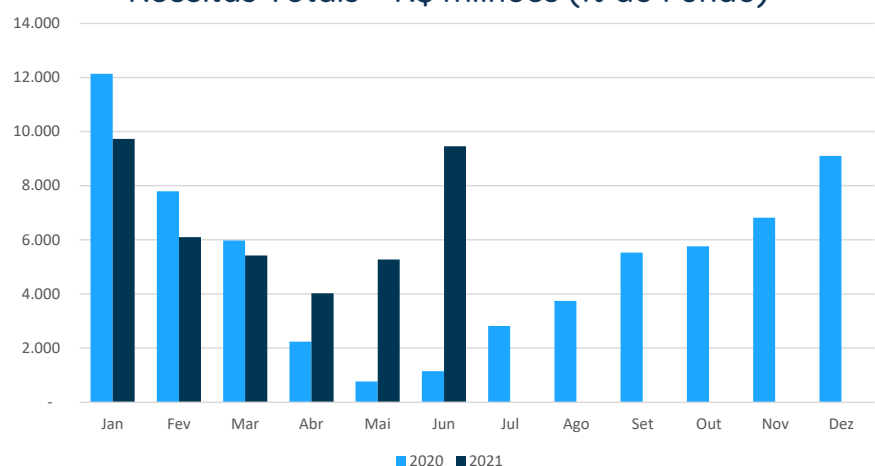
Vendas Totais – R\$ milhões (100% dos ativos)



As vendas do portfólio apresentaram um crescimento de 1,3%, quando comparadas ao mês anterior.

- As receitas do mês de maio foram de R\$9,5 milhões, 726,7 % acima do mesmo período do ano anterior e 79,3 % acima de maio de 2021. Tais receitas refletem os aluguéis referentes ao mês de maio, período em que as vendas foram impulsionadas pelo Dia das Mães. Destacamos ainda que as receitas do período também foram impulsionadas pela recuperação de pagamentos em atraso.

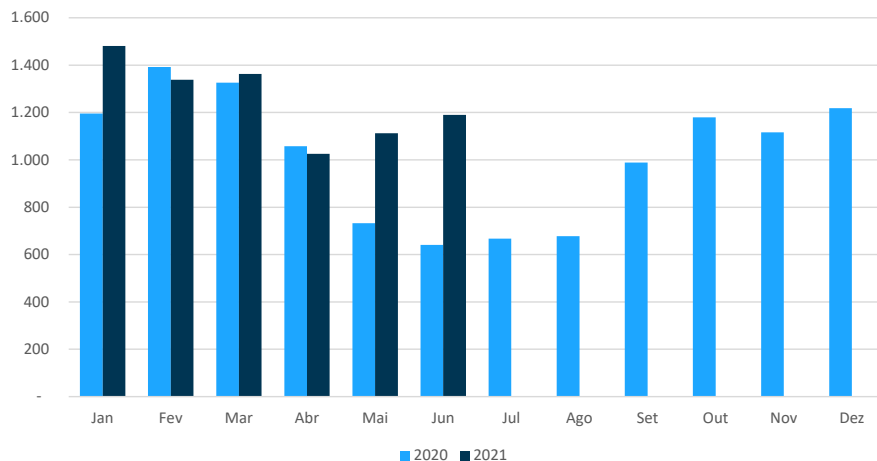
Receitas Totais – R\$ milhões (% do Fundo)



As receitas de junho apresentaram crescimento de 79,3% na comparação com o mês anterior.

- As despesas operacionais ficaram em R\$1,2 milhão no período, o que representa um crescimento de 7,0% em relação ao mês anterior, e de 85,7% em relação ao mesmo período do ano anterior.

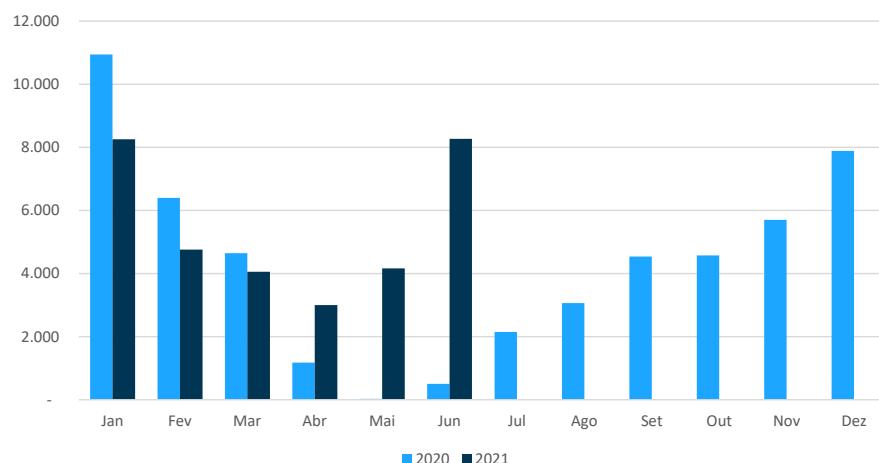
Despesas Operacionais – R\$ milhões (% do Fundo)



Crescimento de 7,0% nas despesas em comparação com o mês de abril de 2021.

- O resultado operacional líquido (NOI) foi de R\$8,3 milhões no mês de maio, um crescimento de 98,6% em comparação com o mês anterior. No acumulado do ano, o resultado operacional já soma R\$32,5 milhões, o que representa um crescimento de 37,2% em comparação com o mesmo período de 2020.

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

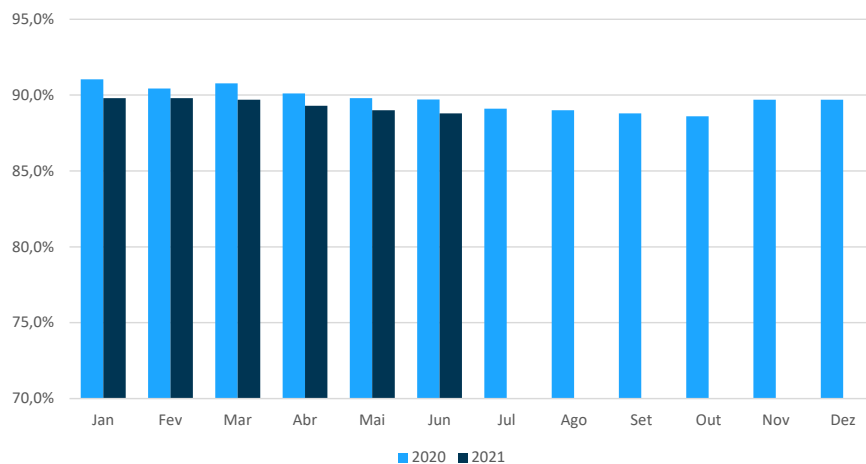


O crescimento de 98,6% em comparação com o mês anterior denota uma retomada importante no resultado operacional do portfólio.

- Por fim, a taxa de ocupação teve uma leve redução em comparação com o mês anterior, chegando a 88,8% de ocupação, que se compara com 89,0% no mês anterior e 89,7% no mesmo mês de 2020.

O mês de junho apresentou uma pequena contração na taxa de ocupação do portfólio.

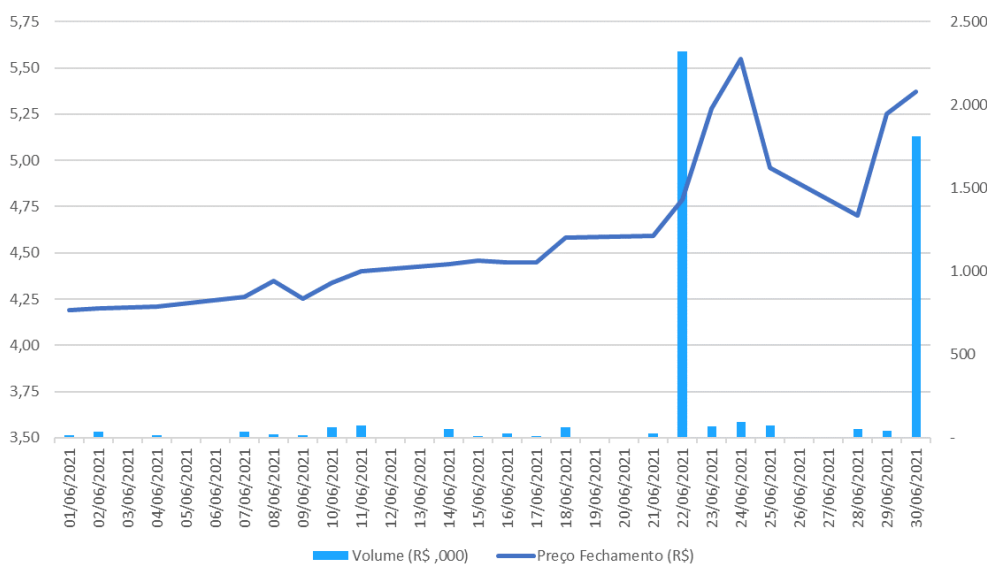
Taxa de ocupação - % (100% dos ativos)



Mercado Secundário

- Em junho de 2021, as cotas do GSFI11 valorizaram 29%. O preço de fechamento mensal foi de R\$ 5,37 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões do mês. O volume mensal de negociação foi de R\$ 4,9 milhões.

Desempenho de Mercado das Cotas – Junho 2021



Indicadores – 06/2021

Fechamento (31/05/21):	R\$ 5,37
Variação mensal:	29%
Variação acumulada 2021:	54%
Presença em pregões:	100%
Volume negociado (,000):	R\$ 4.900

- Desde que a Genesis assumiu a gestão do Fundo, em 27/10/2020, até o final do mês de maio de 2021, o preço das cotas do GSFI11 apreciou 107%. Nesse mesmo período, o IFIX desvalorizou cerca de 2%.

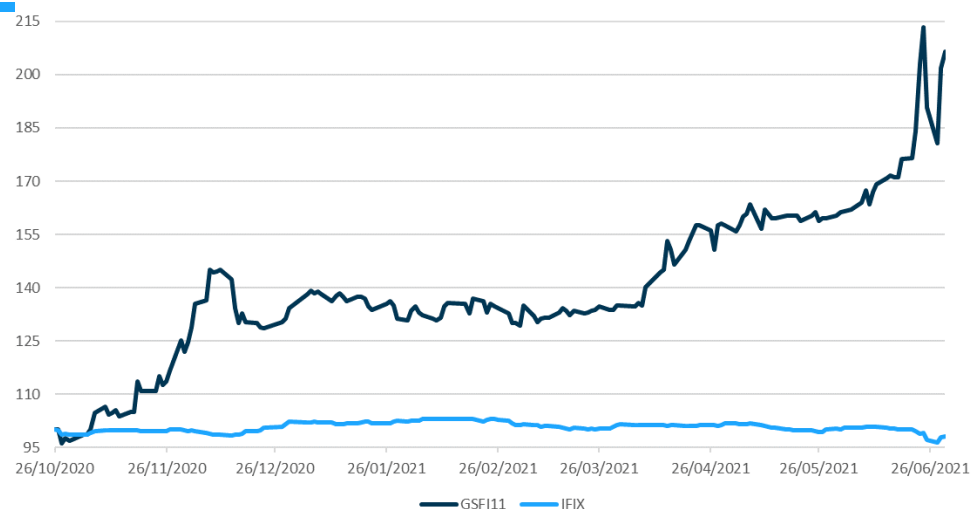
Rentabilidade Relativa – 26/10/2020 = 100

Variação Acumulada

26/10/2020 – 30/06/2021

GSFI11: 107%

IFIX: -2%



Portfólio Outlets

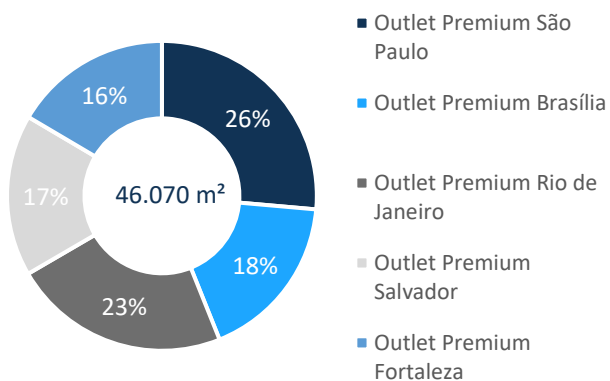
Outlets	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Outlet Premium São Paulo	24.337	50%	12.169	São Paulo	Itupeva	2009
Outlet Premium Brasília	16.162	50%	8.081	Goiás	Alexânia	2012
Outlet Premium Rio de Janeiro	20.906	50%	10.453	Rio de Janeiro	Duque de Caxias	2015
Outlet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

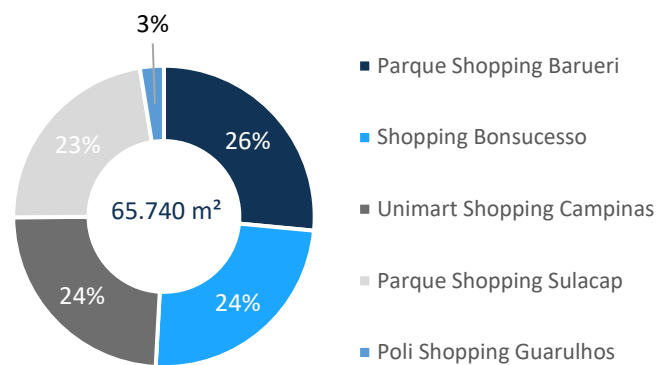
Shoppings	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Parque Shopping Barueri	36.300	48%	17.424	São Paulo	Barueri	2011
Shopping Bonsucesso	25.273	63%	16.023	São Paulo	Guarulhos	2006
Unimart Shopping Campinas	15.878	100%	15.799	São Paulo	Campinas	1994
Parque Shopping Sulacap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

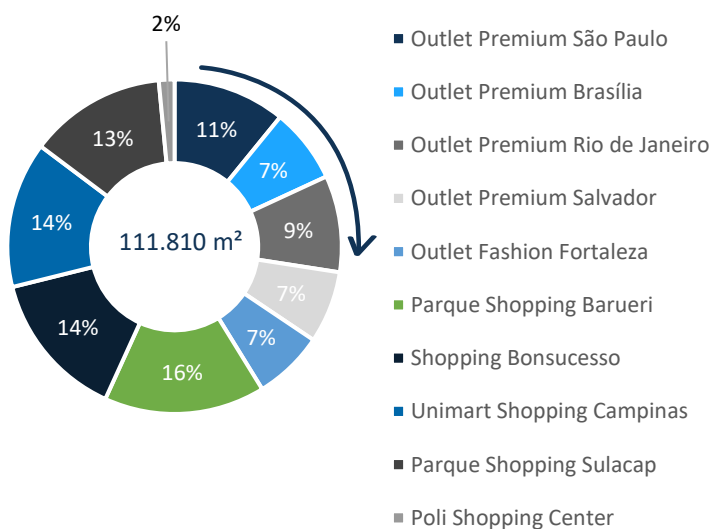
ABL Própria Outlets(%)



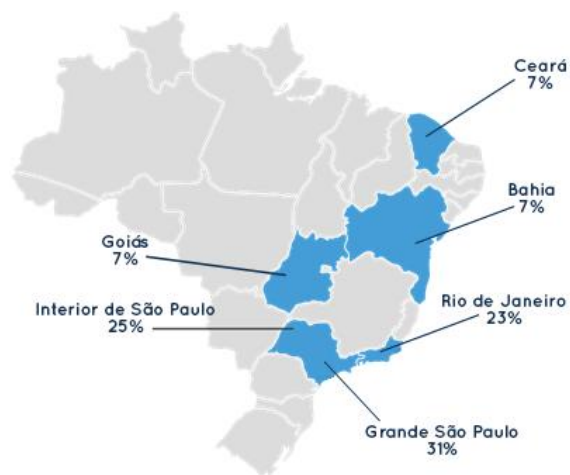
ABL Própria Shoppings (%)



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

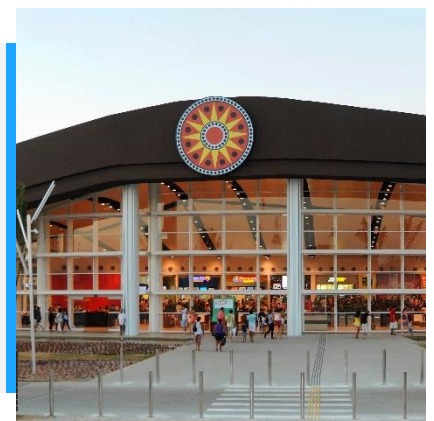
Localização: Estrada do Coco, km 12,5 – Camaçari/BA

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



Evento subsequente

Em 02 de julho, foi concluído o processo de simplificação da estrutura societária do fundo, bem como a liquidação da totalidade de suas obrigações financeiras junto a General Shopping & Outlets do Brasil S.A. e suas subsidiárias.

Esse processo não teve impacto sobre o valor patrimonial da cota do fundo e foi implementado por meio da transferência, pelo fundo, de recursos e de participações societárias, detentoras, de forma direta e indireta, de ativos imobiliários avaliados, conforme as normas aplicáveis, por seu valor justo, dentre outros ativos e passivos.

Como resultado do processo de simplificação, o fundo, a partir da referida data, passa a deter exclusivamente participação direta nos ativos imobiliários – outlets e shoppings - conforme descrito nas tabelas abaixo.

Adicionalmente, com a liquidação de todas as suas obrigações financeiras junto a General Shopping & Outlets do Brasil S.A. e suas subsidiárias, o único passivo financeiro remanescente no fundo, passa a ser os certificados de recebíveis imobiliários (CRI), emitidos em 2020, os quais são detidos integralmente por investidores de mercado.

Esse movimento alinha-se aos esforços da Genesis Capital no sentido de facilitar o entendimento do mercado com relação ao fundo, buscando, com isso, uma melhor precificação de suas cotas, que negociam hoje ainda com um grande desconto em relação ao seu valor patrimonial.

Portfólio de Outlets

Outlets	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Outlet Premium São Paulo	24.337	49,5%	12.047	São Paulo	Itupeva	2009
Outlet Premium Brasília	16.162	50,0%	8.081	Goiás	Alexânia	2012
Outlet Premium Rio de Janeiro	20.906	50,0%	10.453	Rio de Janeiro	Duque de Caxias	2015
Outlet Premium Salvador	14.964	51,0%	7.632	Bahia	Camaçari	2013
Total Outlets	76.369	50%	38.212			

Portfólio de Shoppings

<i>Shoppings</i>	<i>ABL Total (m²)</i>	<i>Participação (%)</i>	<i>ABL Própria (m²)</i>	<i>Estado</i>	<i>Cidade</i>	<i>Inauguração</i>
<i>Parque Shopping Barueri</i>	36.300	48,0%	17.424	São Paulo	Barueri	2011
<i>Shopping Bonsucesso</i>	25.273	62,5%	16.023	São Paulo	Guarulhos	2006
<i>Unimart Shopping Campinas</i>	15.878	95,0%	15.799	São Paulo	Campinas	1994
<i>Parque Shopping Sulacap</i>	29.022	50,0%	14.801	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	2013
<i>Total Shoppings</i>	<i>106.473</i>	<i>59,0%</i>	<i>62.815</i>			
<i>Total Portfólio</i>	<i>182.842</i>	<i>55,3%</i>	<i>101.027</i>			

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.