

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\$ 4,50



Cota Patrimonial
R\$ 13,24



Patrimônio Líquido
R\$ 907 milhões



Quantidade de Cotas
68.482.196



Cotistas
5.812



ABL Própria
101.027 m²

Receitas em setembro 37,6% acima do ano anterior



As receitas do portfólio totalizaram R\$7,1 milhões em setembro, 37,6% de crescimento em relação ao mesmo período do ano passado. Houve pequena queda em relação ao mês de agosto, por razões sazonais. Na comparação ano contra ano, as receitas acumulam alta de 50,1%.

Resultado operacional consistente e redução de despesas



O resultado operacional de setembro foi de R\$6,1 milhões, o que representa um crescimento de 41,3% em relação a setembro de 2020. No acumulado do ano, o resultado operacional do portfólio já chegou a R\$49,7 milhões, o que representa um crescimento de 54,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em setembro, as despesas operacionais caíram 17,6% em relação a agosto.

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

Comentário do Gestor

Panorama Macroeconômico

Inflação: O IPCA em 12 meses chegou aos 10,25% em setembro, enquanto o acumulado no ano chega a 6,90%. Trata-se de um quadro que indica que a meta de inflação para 2021, fixada em 3,75% (intervalo superior de 5,25%), não deverá ser cumprida. O IGP-M, por sua vez, apresentou variação de -0,64% em setembro, acumulando +16,00% de alta no ano. Em 12 meses a alta está em expressivos 24,86%.

As justificativas para o comportamento dos preços em 2021 são as mesmas elencadas em nossos relatórios anteriores. A combinação entre a alta dos preços das commodities, a elevação expressiva da taxa de câmbio, os custos relacionados ao abastecimento elétrico e aos reajustes de combustíveis, além da desorganização das cadeias produtivas em função da pandemia. Seguimos com o alerta sobre o grau de difusão da inflação.

Os aumentos consecutivos e generalizados dos preços acabam por pressionar o Banco Central na direção de uma política monetária mais restritiva, com a expectativa de que o arrefecimento da demanda contenha a disparada dos preços. Por outro lado, a política monetária restritiva, visando mover a inflação para a meta, gera um elevado custo sobre o nível de atividade econômica. Esse quadro foi agravado com as notícias relativas ao rompimento do teto de gastos, que gera a expectativa de reforço das pressões inflacionárias, por conta do descontrole fiscal, e, consequentemente, de mais aumento dos juros no futuro.

Indicadores de sentimento: O índice de confiança do comércio ficou em 94,1 pontos em setembro, contra 100,9 em agosto. A percepção piorou tanto quanto a situação atual (99,1 em setembro vs 105,0 em agosto), como quanto às expectativas (89,4 em setembro vs 96,7 em agosto). Em relação aos indicadores mais abrangentes, setembro apresentou deterioração das expectativas de empresários e consumidores, com os últimos mostrando queda particularmente acentuada. O índice de confiança empresarial recuou -2,5 pontos, para 99,9, e o índice de confiança do consumidor recuou -6,5 pontos, para 75,3.

Atividade: Em agosto de 2021, o IBC-Br apresentou queda de -0,15% frente ao mês de julho. A taxa de julho, por sua vez, foi revista para baixo, de 0,92% para 0,23%. Na comparação com o mesmo mês do ano anterior o crescimento foi de 4,74%. No acumulado em 12 meses o resultado segue melhorando, com um avanço de 3,99% em agosto, ante 3,19% em julho.

No mês de agosto, a indústria teve retração de -0,7% e o comércio de -3,1% enquanto os serviços cresceram 0,5%.

De acordo com o Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA), que é um indicador mais aderente ao comportamento de nossos portfólios, em setembro de 2021 houve um crescimento de 1,0% em relação a setembro de 2020, na série já ajustada para inflação e para os efeitos das datas importantes do calendário do varejo. Considerando as receitas nominais sem ajustes de calendário, que espelham as vendas observadas pelos varejistas, setembro de 2021 apresentou crescimento de 13,8% sobre setembro de 2020.

Desemprego e rendimentos: A taxa de desemprego decresceu, de um nível de 14,7% no trimestre que compreende os meses de fevereiro, março e abril de 2021, para 13,7% no trimestre composto pelos meses de maio, junho e julho de 2021. Contudo, a massa de rendimento real habitual cresceu apenas 0,6% no mesmo período de comparação e ainda está 1% abaixo do patamar observado 1 ano atrás.

Principais riscos macroeconômicos: Aos riscos apontados nos relatórios anteriores, a saber, (i) alta da inflação e dos juros; (ii) potencial crise de escassez de energia; (iii) nível elevado de endividamento das famílias; e (iv) possíveis efeitos da variante Delta sobre a dinâmica da pandemia, soma-se, no momento, (v) o fim do Novo Programa Emergencial de Manutenção do Emprego e Renda que vigorou entre maio e agosto deste ano. As suspensões de contrato de trabalho e reduções de jornada de trabalho e salário com cobertura do programa ofereciam ao trabalhador um período de estabilidade

de mesma duração da adesão ao programa. Assim, caso um trabalhador tenha permanecido no programa entre maio e agosto de 2021, perderá a estabilidade ao final de dezembro de 2021. O risco é haver uma nova rodada de demissões logo em seguida. Em relação aos demais riscos, a espiral de alta inflação-juros poderá ser agravada pela perda de controle do lado fiscal. Sobre a crise de energia, vale comentar que, por um lado, o risco de racionamento para 2021 parece afastado, mas, por outro lado, é muito provável que as incertezas em relação ao tema permaneçam em 2022. Finalmente, em relação a pandemia, embora o cenário atual seja mais favorável, com a vacinação sendo responsável pela redução de casos, internações e mortes no país, ainda não é possível afirmar a vigência no Brasil de um processo seguro de controle definitivo da pandemia.

Desempenho do Fundo

Em setembro de 2021, as vendas apresentaram um comportamento consistente com a retomada que vem sendo observada diante da redução dos impactos da pandemia e, também, com a sazonalidade típica do período. Houve um crescimento de 14,0% em relação a setembro de 2020. No acumulado do ano, as vendas totalizaram R\$1.556 milhões, aumento de 42,8% sobre o mesmo período de 2020.

Desempenho operacional em setembro de 2021: As receitas subiram 37,6% em comparação com o mesmo mês do ano passado, e apresentaram queda de 5,9% em comparação com agosto. A redução sazonal das vendas de agosto explica a queda em relação ao mês anterior. O resultado operacional (NOI) dos empreendimentos alcançou R\$6,1 milhões em setembro, crescimento de 41,3% na comparação com setembro de 2020, e redução de apenas 3,6% sobre o mês anterior, por conta da redução de 17,6% das despesas operacionais. O NOI acumulado até setembro de 2021 apresenta crescimento de 54,6% em relação ao mesmo período de 2020.

Dívida: Em 30/09/2021, o saldo total dos CRIs emitidos era de R\$705 milhões. Na mesma data, o fundo tinha um saldo de caixa e aplicações financeiras de cerca de R\$188 milhões. Dessa forma, em 30/09/2021, a dívida líquida era de R\$518 milhões. Se considerarmos outros ativos líquidos detidos pelo fundo, os passivos líquidos totais somavam R\$500 milhões em 30/09/2021. Cabe observar que o crescimento do saldo dos CRIs e da dívida líquida do Fundo, nos últimos meses, está relacionado ao fato de que mensalmente todo o estoque dos CRIs é corrigido pelo IPCA. Com o IPCA em patamares elevados, há um ajuste do valor da dívida que não é compensado imediatamente pelos aluguéis, os quais são ajustados anualmente.

Mercado secundário: em setembro de 2021, as cotas do GSF11 desvalorizaram cerca de 7%. Entre o início de 2021 e o final de setembro, as cotas acumularam alta de 29%. O preço de fechamento mensal foi de R\$4,50 por cota. Com isso, no final de agosto, a relação preço/valor patrimonial das cotas equivalia a 34%. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões do mês e o volume mensal de negociação foi de R\$7,1 milhões.

Quadro Resumo – R\$'000

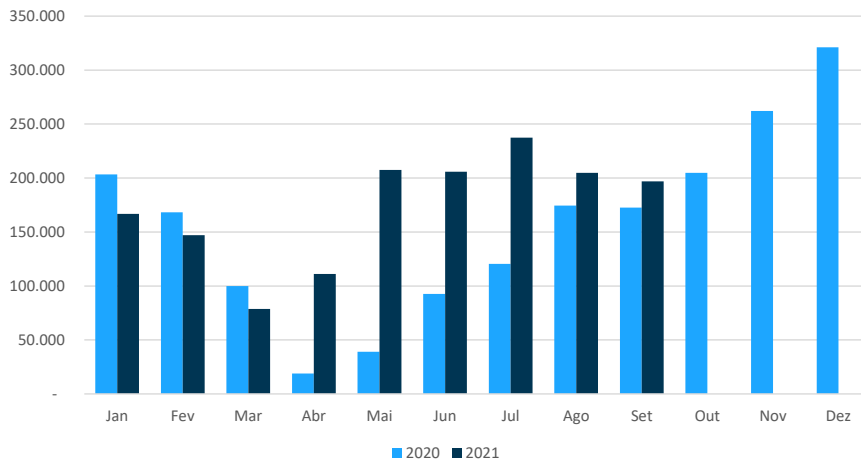
	Set/21	Set/20*	Var (%)	Ago/21*	Var (%)
Receitas Totais	7.114	5.171	37,6 %	7.558	-5,9 %
Custos Operacionais	999	845	18,3 %	1.213	-17,6 %
NOI	6.115	4.327	41,3 %	6.346	-3,6 %
Passivos Líquidos Totais	499.637				
Valor Patrimonial da Cota	13,24				

* números ajustados para refletir a atual configuração do portfólio, e, assim, se tornarem comparáveis

Comentários Operacionais

No mês de setembro, as vendas dos shoppings e outlets do portfólio foram de R\$196,9 milhões, um crescimento de 14,0% sobre o mesmo período do ano anterior e uma queda de 3,9% na comparação com agosto de 2021. No acumulado do ano, as vendas chegaram a R\$1.556 milhões, o que representa um crescimento de 42,8% sobre o mesmo período do ano anterior.

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

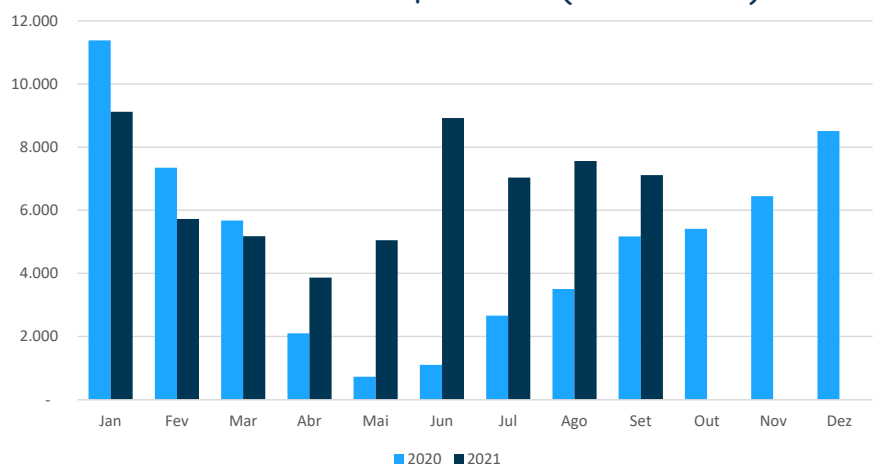


Em setembro, as vendas do portfólio apresentaram um crescimento de 14,0%, quando comparadas a setembro de 2020.

* para efeito de comparação, a série histórica foi ajustada para refletir a atual configuração do portfólio.

- As receitas do mês de setembro foram de R\$7,1 milhões, 37,6% acima de setembro de 2020, mas 5,9% abaixo de agosto de 2021. A redução sazonal das vendas de agosto impactou a linha de aluguéis complementares, explicando a redução das receitas de setembro, em relação ao mês anterior.

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

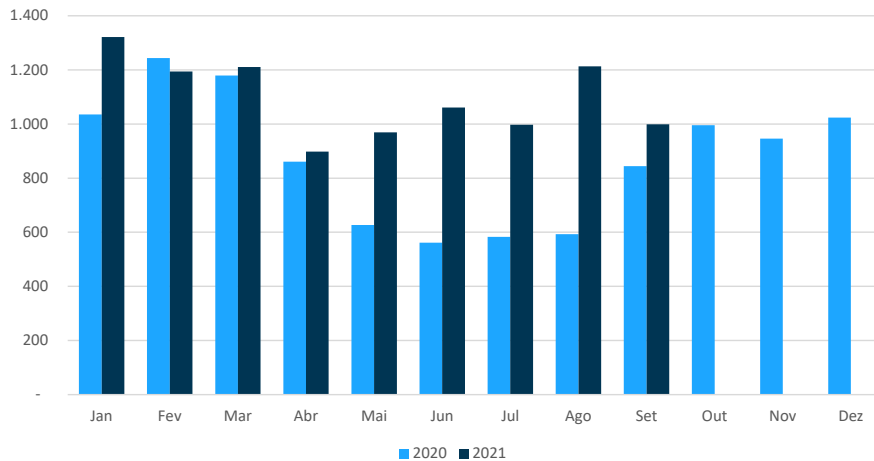


* para efeito de comparação, a série histórica foi ajustada para refletir a atual configuração do portfólio.

As receitas de apresentaram crescimento de 37,6%, em setembro de 2021, na comparação com o mesmo mês do ano anterior.

- Em setembro, as despesas operacionais foram de R\$1,0 milhão, o que representa um crescimento de 18,3% em relação ao mesmo mês de 2020, mas uma queda de 17,6% em relação a agosto.

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



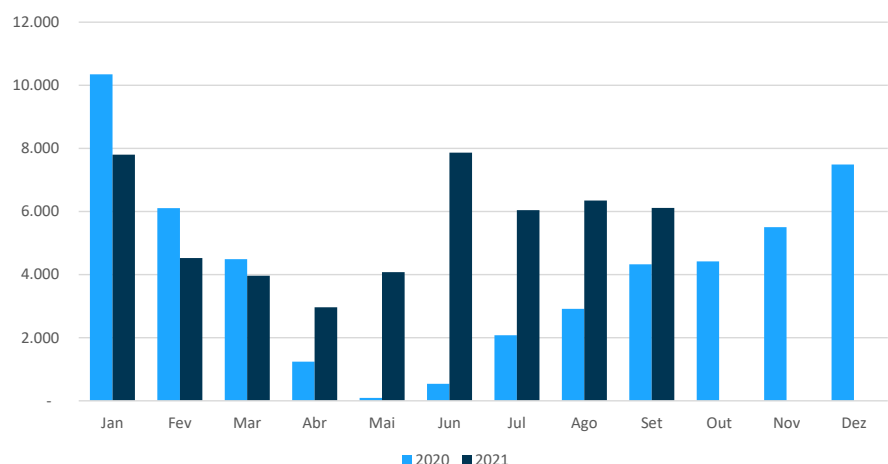
Redução de 17,6% das despesas operacionais em relação ao mês anterior.

* para efeito de comparação, a série histórica foi ajustada para refletir a atual configuração do portfólio.

- O resultado operacional líquido (NOI) foi de R\$6,1 milhões no mês de setembro, um crescimento de 41,3% em comparação com o mesmo mês do ano anterior, e uma redução de 3,6% sobre agosto. No acumulado do ano, o resultado operacional já soma R\$49,7 milhões, o que representa um crescimento de 54,6% em comparação com o mesmo período de 2020.

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

O crescimento de 56,6% do NOI no acumulado do ano, e de 41,3% na comparação de setembro de 2021 com o mesmo mês do ano anterior.

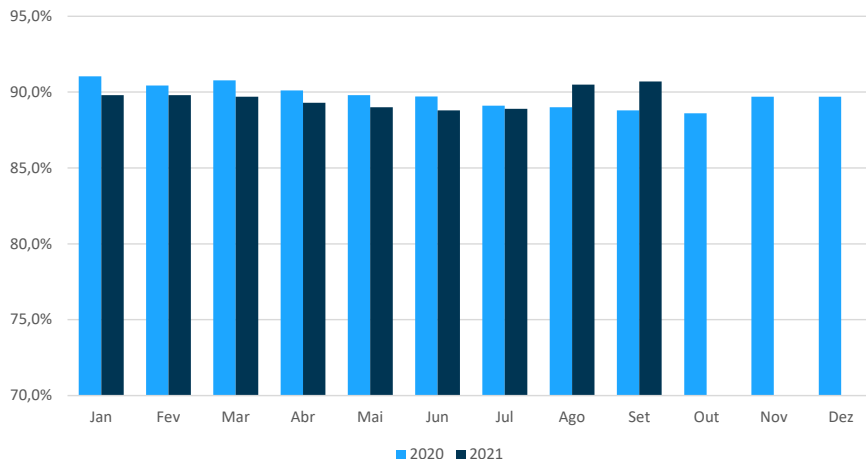


* para efeito de comparação, a série histórica foi ajustada para refletir a atual configuração do portfólio.

- Por fim, a taxa de ocupação subiu para 90,7% na comparação com o mês anterior que era de 90,5%. Tal incremento mostra que aos poucos, a retomada das atividades pós pandemia está se refletindo na conversão de novos aluguéis.

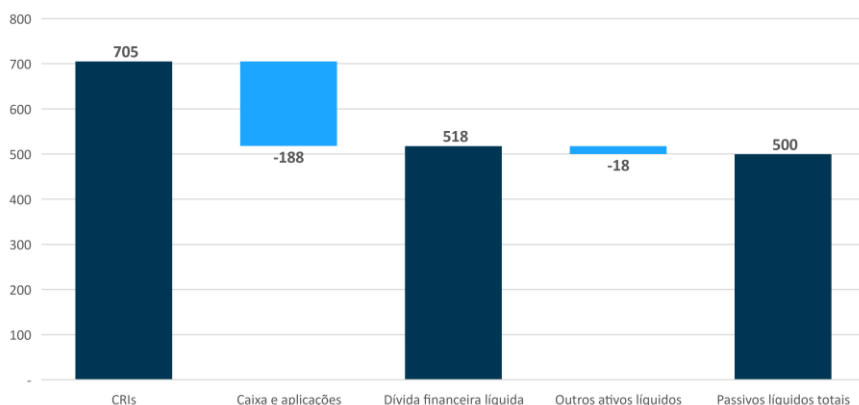
Taxa de ocupação - % (100% dos ativos)

O mês de setembro apresentou incremento na taxa de ocupação do portfólio.



- Em 30/09/2021, o saldo total dos CRIs emitidos era de R\$ 705 milhões. Na mesma data, o fundo tinha um saldo de caixa e aplicações financeiras de cerca de R\$ 188 milhões. Dessa forma, em 30/09/2021, a dívida líquida era de R\$ 518 milhões. Se considerarmos outros ativos líquidos detidos pelo fundo, os passivos líquidos totais somavam R\$ 500 milhões em 30/09/2021.

Passivos líquidos totais - R\$ milhões



Características dos CRIs:

Taxa: IPCA + 5% a.a.

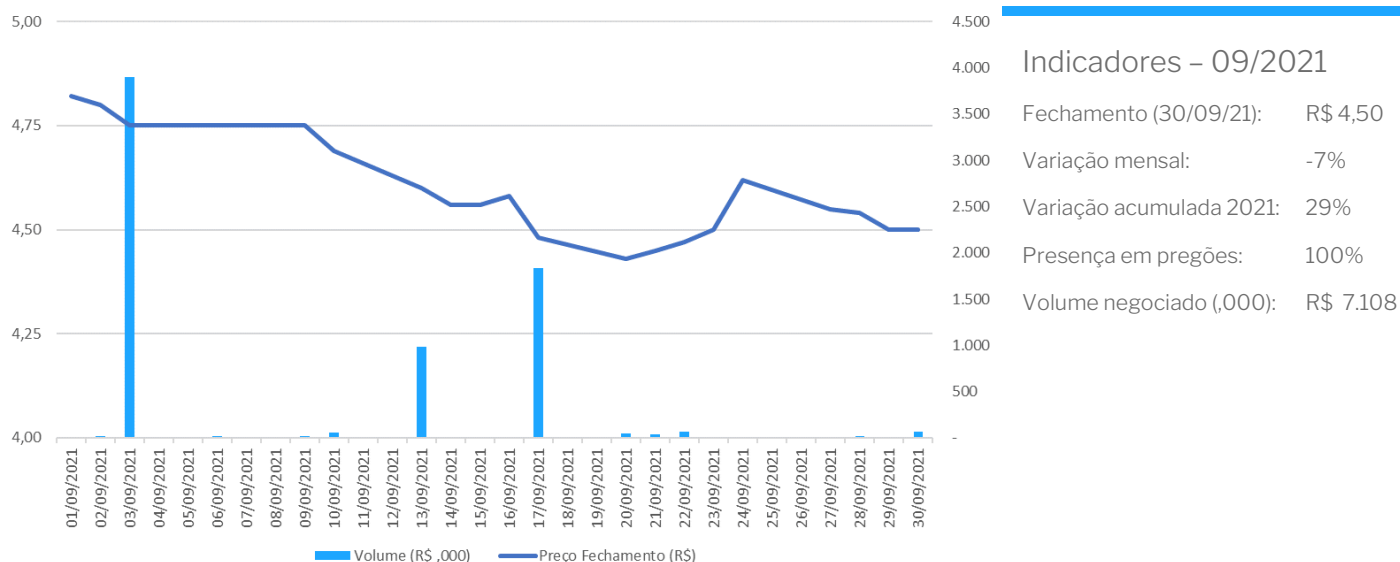
PMTs: mensais.

Vencimento: 07/2032.

Mercado Secundário

- Em setembro de 2021, as cotas do GSFI11 desvalorizaram cerca de 7%. O preço de fechamento mensal foi de R\$ 4,50 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões do mês. O volume mensal de negociação foi de R\$ 7,1 milhões.

Desempenho de Mercado das Cotas - Setembro 2021



- Desde que a Genesis assumiu a gestão do Fundo, em 27/10/2020, até o final do mês de setembro de 2021, o preço das cotas do GSFI11 apreciou 73%. Nesse mesmo período, o IFIX desvalorizou cerca de 3%.

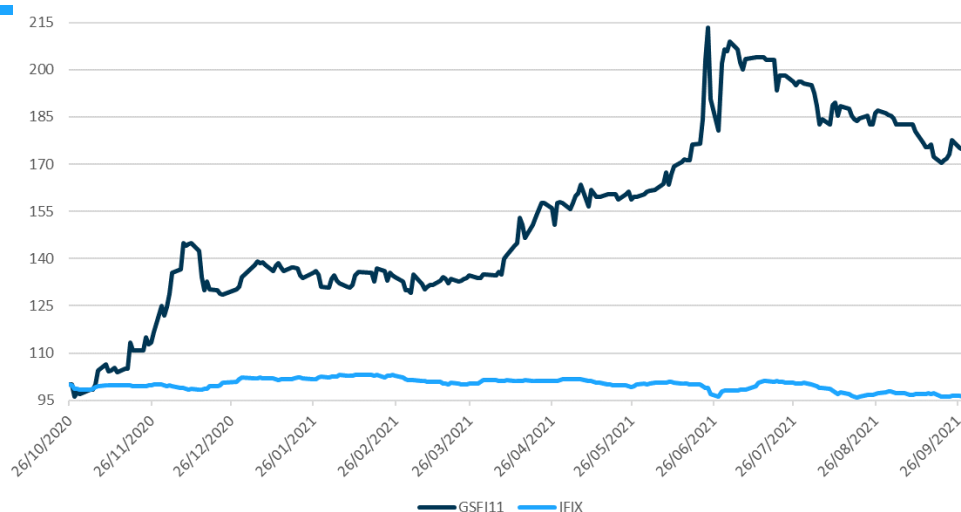
Rentabilidade Relativa - 26/10/2020 = 100

Variação Acumulada

26/10/2020 - 30/09/2021

GSFI11: 73%

IFIX: -3%



Indicadores Macroeconômicos Selecionados

Atividade Agosto de 2021	Variação sobre mesmo mês do ano anterior (%)	Variação sobre o mês anterior ¹ (%)	Variação em 12 meses (%)
IBC-BR	4,7	-0,2	4,0
Indústria geral	-0,7	-0,7	7,2
Comércio varejista	-4,1	-3,1	5,0
Serviços geral	16,7	0,5	5,1
ICVA (Índice Cielo) Setembro de 2021	Nominal sobre mesmo mês do ano anterior (%)	Real sobre mesmo mês do ano anterior ¹ (%)	
Brasil	13,8	1,0	
Norte	13,8	2,4	
Nordeste	15,2	3,0	
Centro-Oeste	14,6	2,4	
Sudeste	13,1	0,4	
Sul	14,6	0,8	
Emprego e Renda	Média móvel trimestre mai-jun-jul 2021	Média móvel trimestre fev-mar-abr 2021	Média móvel trimestre mai-jun-jul 2020
Taxa de desemprego (%)	13,7	14,7	13,8
Rendimento médio real (R\$)	2.508	2.583	2.750
Massa real de rendimentos (R\$ B)	218,0	216,6	220,2
Inflação	Setembro 2021 (%)	Acumulado no ano (%)	Acumulado em 12 meses (%)
IPCA	1,16	6,90	10,25
IGP-M	-0,64	16,00	24,86
IGP-DI	-0,55	15,12	23,43
INCC-M	0,56	11,99	16,37
INCC-DI	0,51	11,74	15,93
Finanças Públicas	Agosto 2021 (% do PIB)	Julho 2021 (% do PIB)	Agosto 2020 (% do PIB)
Dívida bruta do governo geral	82,7	83,1	86,9
Dívida líquida do governo geral	62,9	63,4	64,4
Dívida líquida do setor público	59,3	59,8	59,4
Índice de Confiança do Comércio ¹	Setembro 2021 (pontos)	Agosto 2021 (pontos)	Setembro 2020 (pontos)
Índice total	94,1	100,9	99,6
Situação atual	99,1	105,0	106,6
Expectativa	89,4	96,7	62,4

¹ Com ajuste sazonal.

Fonte: Elaborado com base em informações do IBGE, FGV, Bacen e Cielo.

Portfólio

Portfólio Outlets

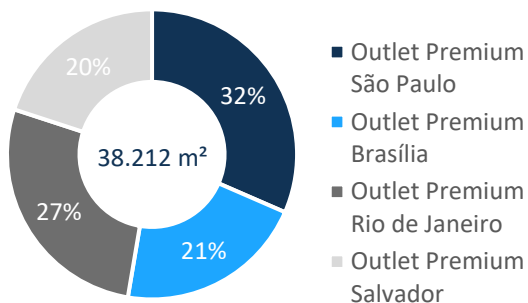
Outlets	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Outlet Premium São Paulo	24.337	49,5%	12.047	São Paulo	Itupeva	2009
Outlet Premium Brasília	16.162	50,0%	8.081	Goiás	Alexânia	2012
Outlet Premium Rio de Janeiro	20.906	50,0%	10.453	Rio de Janeiro	Duque de Caxias	2015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

Portfólio Shoppings

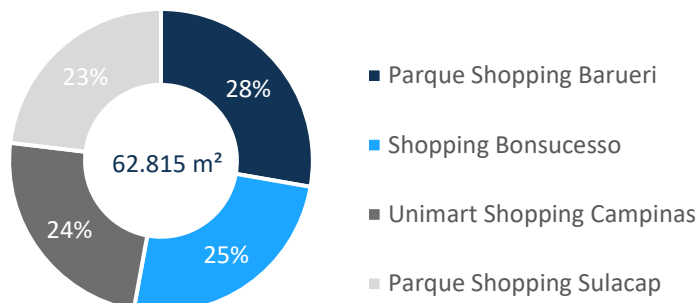
Shoppings	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Parque Shopping Barueri	36.300	48,0%	17.424	São Paulo	Barueri	2011
Shopping Bonsucesso	25.273	62,5%	16.023	São Paulo	Guarulhos	2006
Unimart Shopping Campinas	15.878	95,0%	15.799	São Paulo	Campinas	1994
Parque Shopping Sulacap	29.022	50,0%	14.801	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	2013
Total Shoppings	106.473	59,0%	62.815			
Total Portfólio	182.842	55,3%	101.027			

Diversificação do Portfólio

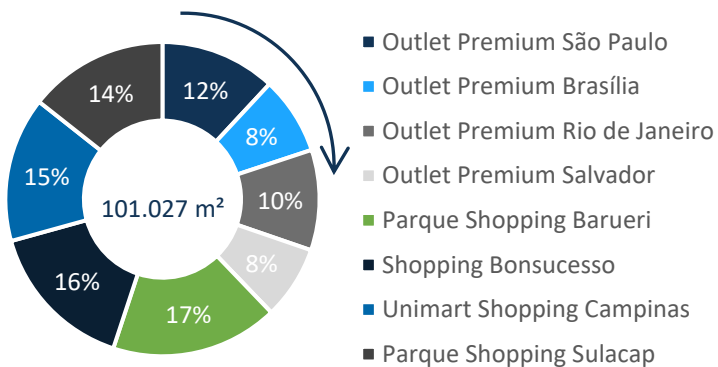
ABL Própria Outlets(%)



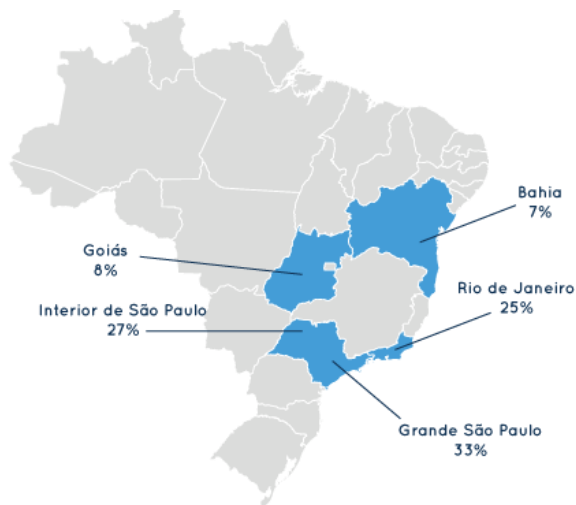
ABL Própria Shoppings (%)



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

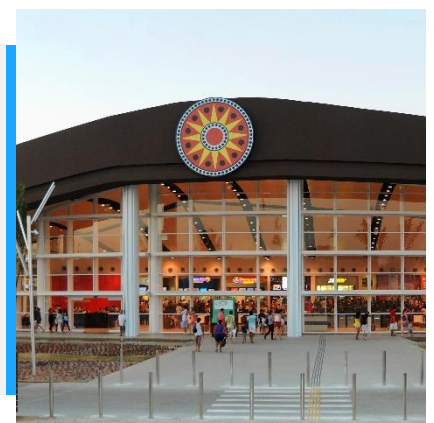
Localização: Estrada do Coco, km 12,5 – Camaçari/BA

ABL: 14.964 m²

Pisos de Lojas: 1

Total de Lojas: 70

Vagas de Estacionamento: 1.679





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



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.