

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\$ 4,16



Cota Patrimonial
R\$ 13,18



Patrimônio Líquido
R\$ 903 milhões



Quantidade de Cotas
68.482.196



Cotistas
5.924



ABL Própria
101.027 m²



Vendas do portfólio foram 20,8% superiores a outubro de 2019 (período pré-pandemia)

As vendas do portfólio totalizaram R\$227,5 milhões em outubro, 11,1% de crescimento em relação ao mesmo período do ano passado e de 15,5% em relação ao mês anterior. Vale destacar ainda que as vendas de outubro superaram em 20,8% as vendas do mesmo mês em 2019 (período pré-pandemia).



Resultado operacional consistente

O resultado operacional de outubro foi de R\$6,1 milhões, o que representa um crescimento de 37,1% em relação a outubro de 2020. No acumulado do ano, o resultado operacional do portfólio já chegou a R\$55,8 milhões, o que representa um crescimento de 52,5% em relação ao mesmo período do ano anterior.

A data-base deste relatório é 31 de outubro de 2021

Comentário do Gestor

Panorama Macroeconômico

Inflação: O IPCA em 12 meses chegou aos 10,67% em outubro, enquanto o acumulado no ano chega a 8,24%. O resultado para o mês de outubro (+1,25%) é o maior registro para o mês, desde 2002. Trata-se de um quadro que consolida o não cumprimento da meta de inflação para 2021, e gera dúvidas em relação ao atingimento da meta estabelecida em 2022, dado o alto grau de difusão dos aumentos de preço, o que pode implicar na ocorrência de um processo inflacionário mais persistente. O IGP-M, por sua vez, apresentou variação de +0,64% em outubro, acumulando +16,74% de alta no ano. Em 12 meses a alta está em 21,73%.

Em reação a alta da inflação, o Banco Central tem elevado a taxa Selic. Na reunião ocorrida no final de outubro, o Banco Central subiu a Selic para 7,75% a.a., alta de 1,5 ponto percentual. Novo aumento da taxa Selic é esperado para a próxima reunião do COPOM, que ocorrerá em 7 e 8 de dezembro. As incertezas em relação ao quadro fiscal, decorrentes das discussões em torno do rompimento do teto de gastos, tendo em vista diversos aumentos de despesas programados para um ano eleitoral (dos quais apenas uma parte seria destinada para cobrir o aumento da transferência de renda para a população mais pobre), têm exacerbado as expectativas quanto ao processo inflacionário e, consequentemente, quanto a qual será a taxa Selic ao final do ciclo de aperto monetário.

Indicadores de sentimento: O índice de confiança do comércio ficou em 94,2 pontos em outubro, marginalmente melhor do que o índice de setembro (94,1). No comércio, o sentimento em relação à situação atual piorou, mas o índice de expectativas melhorou. Em relação aos indicadores mais abrangentes, outubro apresentou melhora das expectativas de empresários e consumidores. A melhora no indicador dos consumidores foi influenciada por uma revisão das expectativas sobre finanças familiares, principalmente por conta da expectativa acerca do mercado de trabalho nos próximos meses. No entanto, os consumidores continuam cautelosos, dada a aceleração da inflação, o que tem refletido sobre a intenção de consumo, principalmente de bens duráveis. Pelo lado dos empresários, a explicação para a melhora no indicador de confiança está intimamente ligada ao desempenho do setor de serviços.

Atividade: Em setembro de 2021 o IBC-Br apresentou queda de -0,27% frente ao mês de agosto. A taxa de agosto, por sua vez, foi revista para baixo, de -0,15% para -0,29%, como reflexo da metodologia do índice. Na comparação com o mesmo mês do ano anterior houve crescimento de 1,52%. No acumulado em 12 meses, o resultado foi de um avanço de +4,22%.

Em linha com o IBC-Br, o IBGE mostrou que, no mês de setembro, indústria, comércio e serviços tiveram retrações, de -0,4%, -1,3% e -0,6%, respectivamente, o que revela que a retomada da economia não tem sido consistente.

De acordo com o Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA), que é um indicador mais aderente ao comportamento de nossos portfólios, em outubro de 2021 houve uma queda de -0,2% em relação a outubro de 2020, na série já ajustada para inflação e para os efeitos das datas importantes do calendário do varejo. É a primeira vez desde março, quando, devido à pandemia, o comércio era afetado por medidas restritivas severas, que esse indicador vem negativo. Considerando as receitas nominais sem ajustes de calendário, que espelham as vendas observadas pelos varejistas, outubro de 2021 apresentou crescimento de 11,8% sobre outubro de 2020.

Desemprego e rendimentos: A taxa de desemprego apresentou queda, de 14,6% no trimestre de março, abril e maio de 2021, para 13,2% no trimestre de junho, julho e agosto de 2021. Contudo, a massa de rendimento real habitual teve queda de -0,4% no mesmo período de comparação e está 0,7% abaixo do patamar observado 1 ano atrás.

Principais riscos macroeconômicos: Os riscos permanecem os apontados no relatório anterior: (i) altas da inflação e dos juros, agravadas pela percepção de deterioração fiscal; (ii) potencial crise de escassez de energia; (iii) nível elevado de endividamento das famílias; e (iv) possíveis desdobramentos da pandemia, e (v) uma possível escalada do desemprego, após o mês de dezembro, quando termina o

período de estabilidade no emprego exigido pelo Novo Programa Emergencial de Manutenção do Emprego e Renda que vigorou entre maio e agosto deste ano. Em relação aos riscos mencionados, vale destacar que a espiral de alta inflação-juros, agravada pela perspectiva de perda de controle no lado fiscal, tem gerado revisões para baixo nas expectativas de crescimento do PIB, bem como elevado as estimativas para o IPCA. Os números do Boletim Focus de 22/11, por exemplo, indicam que, em 2022, o mercado espera crescimento de 0,70% (era 2,0% em agosto), e IPCA de 4,96%, o que já é bem próximo ao limite superior da meta de inflação para o ano que vem.

Desempenho do Fundo

Em outubro 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 11,1% em relação a outubro de 2020. No acumulado do ano, as vendas totalizaram R\$1.784 milhão, aumento de 37,8% sobre o mesmo período de 2020. Vale destacar que as vendas de outubro superaram em 20,8% as vendas do mesmo mês em 2019 (período pré-pandemia).

Desempenho operacional em setembro de 2021: As receitas subiram 31,1% em comparação com o mesmo mês do ano passado, e se mantiveram estáveis em relação a setembro (-0,3%). O resultado operacional (NOI) dos empreendimentos alcançou R\$6,1 milhões em outubro, crescimento de 37,1% na comparação com setembro de 2020, e redução de apenas 1,0% sobre o mês anterior. O NOI acumulado até outubro de 2021 apresenta crescimento de 52,5% em relação ao mesmo período de 2020.

Dívida: Em 30/09/2021, o saldo total dos CRIs emitidos era de R\$713 milhões. Na mesma data, o fundo tinha um saldo de caixa e aplicações financeiras de cerca de R\$189 milhões. Dessa forma, em 31/10/2021, a dívida líquida era de R\$524 milhões. Se considerarmos outros ativos líquidos detidos pelo Fundo, os passivos líquidos totais somavam R\$504 milhões em 31/10/2021. 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 outubro de 2021, as cotas do GSFI11 desvalorizaram cerca de 8%. Entre o início de 2021 e o final de outubro, as cotas acumularam alta de 19%. O preço de fechamento mensal foi de R\$4,16 por cota. Com isso, no final de outubro, a relação preço/valor patrimonial das cotas equivalia a 32%. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões do mês e o volume mensal de negociação foi de R\$0,9 milhões.

Incorporação do fundo RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Em 19 de outubro de 2021, foi divulgado Fato Relevante comunicando ao mercado o recebimento de solicitação, feita por cotistas detentores de mais de 5% das cotas do Fundo, para a realização de Assembleia Geral Extraordinária com a finalidade de deliberar sobre eventual incorporação do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

Por conta do recebimento desta solicitação, foram tomadas as medidas necessárias para a convocação da AGE, dentre elas, a contratação da CBRE para a confecção de laudo de avaliação dos ativos constantes do patrimônio do Fundo. Como resultado, no dia 16 de novembro de 2021, foi divulgado novo Fato Relevante dando conta do recebimento da Conclusão de Valor, elaborada pela CBRE, atribuindo o valor justo aos ativos imobiliários, integrantes do patrimônio do Fundo, em 30 de setembro de 2021, de R \$1.428.837.000,00 (um bilhão, quatrocentos e vinte oito milhões, oitocentos e trinta e sete mil reais).

Assim, tendo levantado todas as informações necessárias, ainda no dia 16 de novembro de 2021, foi encaminhada à Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., conforme Fato Relevante publicado na mesma data, proposta para incorporação do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário – FII, sendo os principais termos da proposta descritos abaixo:

- **Data base da avaliação:** 30 de setembro de 2021.
- **Data da consumação da incorporação:** 31 de dezembro de 2021.
- **Relação de troca:** cada cota do fundo incorporado será substituída por 6,23 cotas do fundo incorporador.
- **Tratamento das frações:** as frações de cotas serão objeto de leilão na B3 e os valores angariados serão creditados para os detentores das frações.
- **Emissão de novas cotas do GSFI:** Serão emitidas 6.714.713 cotas. Como resultado, o capital do GSFI passará a ser dividido em 75.196.909 cotas.

Por fim, no dia 22 de novembro de 2021, foi convocada a AGE do GSFI, a se realizar no dia 7 de dezembro de 2021, para deliberar sobre a incorporação.

Em sendo aprovada, a participação do GSFI no Shopping Sulacap passará de 50% para 94%, o que acrescentará 12.770 m² de ABL ao portfólio do fundo, o que representa um incremento de 12,6%, totalizando 113.797 m².

Quadro Resumo – R\$'000

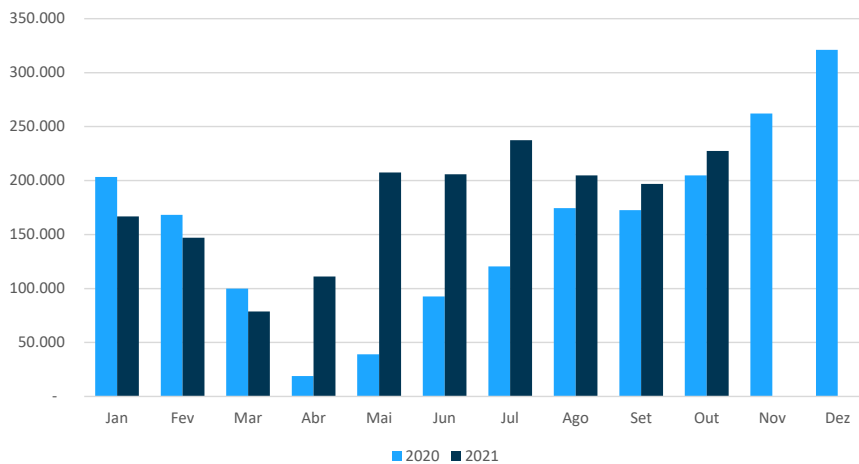
	Out/21	Out/20*	Var (%)	Set/21*	Var (%)
Receitas Totais	7.094	5.413	31,1 %	7.114	-0,3 %
Custos Operacionais	1.039	996	4,3 %	999	4,0 %
NOI	6.055	4.417	37,1 %	6.115	-1,0 %
Passivos Líquidos Totais	504.071				
Valor Patrimonial da Cota	13,18				

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

Comentários Operacionais

No mês de outubro, as vendas dos shoppings e outlets do portfólio foram de R\$227,5 milhões, um crescimento de 11,1% sobre o mesmo período do ano anterior e de 15,5% na comparação com setembro de 2021. No acumulado do ano, as vendas totalizaram R\$1.784 milhões, aumento de 37,8% sobre o mesmo período de 2020. Vale destacar ainda que as vendas de outubro superaram em 20,8% as vendas do mesmo mês em 2019 (período pré-pandemia).

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



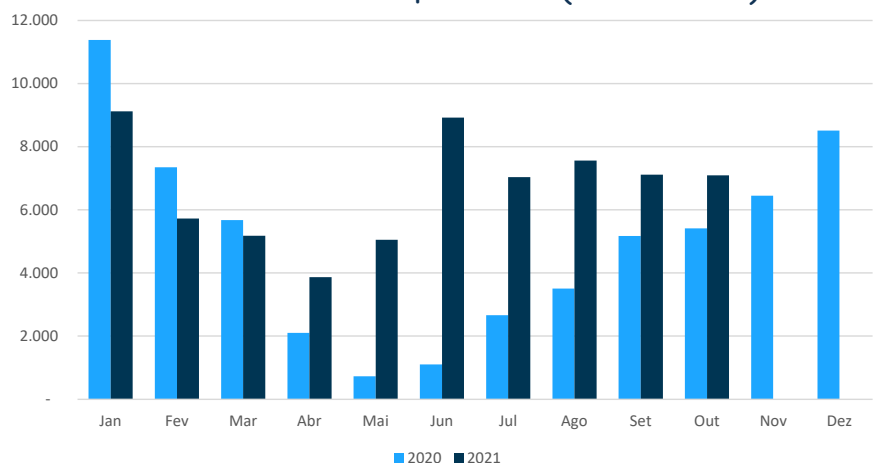
Em outubro, as vendas do portfólio apresentaram um crescimento de 11,1%, quando comparadas com o mesmo mês de 2020.

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

- As receitas do mês de outubro foram de R\$7,1 milhões, 31,1% acima de outubro de 2020 e se mantiveram estáveis em relação setembro de 2021 (-0,3%). Os principais destaques da receita reportada em outubro foram o incremento no resultado de estacionamento, bem como o aumento nas receitas de quiosques.

As receitas de outubro apresentaram crescimento de 31,1%, em relação ao mesmo mês do ano anterior.

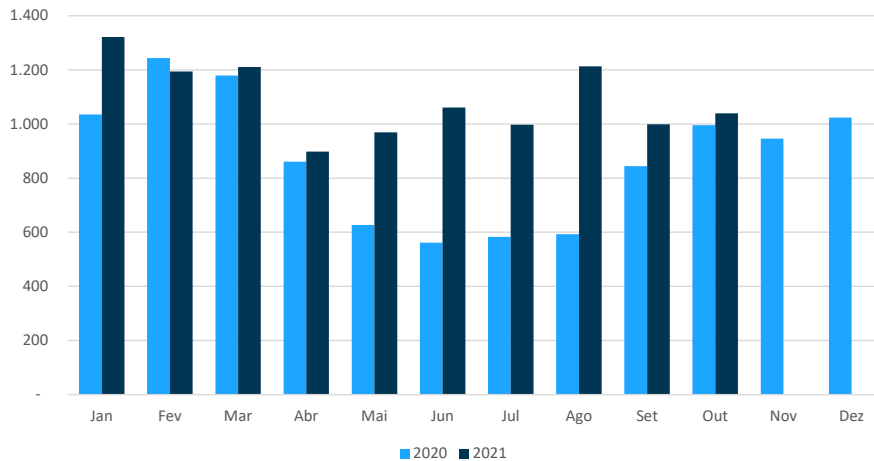
Receitas Totais – R\$ milhões (% do Fundo)*



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

- Em outubro, as despesas operacionais foram de R\$1,0 milhão, o que representa um crescimento de apenas 4,3% em relação ao mesmo mês de 2020 e de 4,0% em relação a setembro de 2021.

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



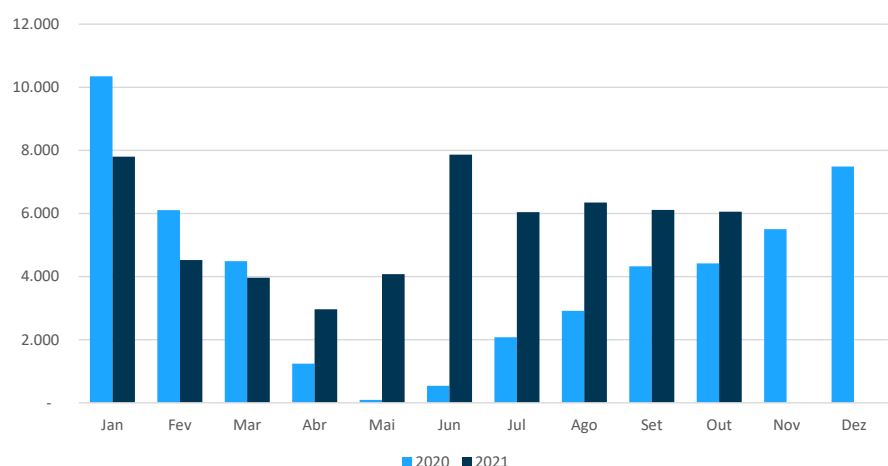
Incremento de 4,3% das despesas operacionais em relação ao mês anterior.

* 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 outubro, um crescimento de 37,1% em comparação com o mesmo mês do ano anterior, e uma redução de 1,0% sobre setembro de 2021. No acumulado do ano, o resultado operacional já soma R\$55,8 milhões, o que representa um crescimento de 52,5% em comparação com o mesmo período de 2020.

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

O crescimento de 52,5% do NOI no acumulado do ano, e de 37,1% na comparação com o mesmo mês do ano anterior.

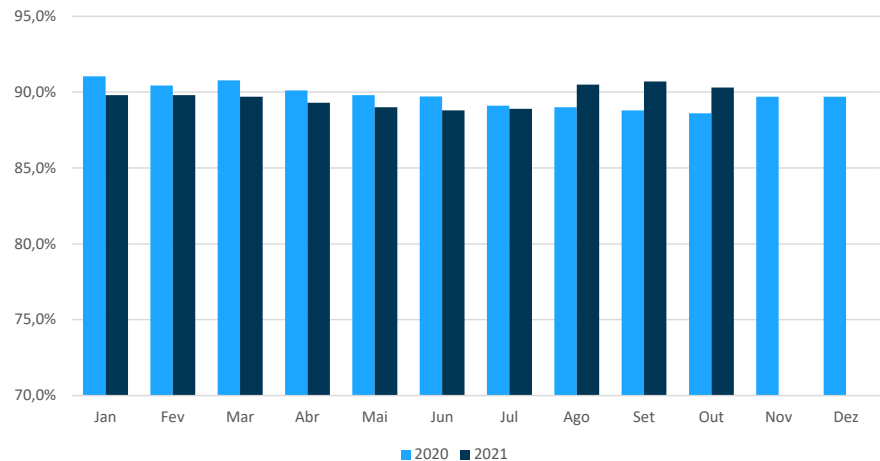


* para efeito de comparação, a série histórica foi ajustada para refletir a atual configuração do portfólio.

- Por fim, a taxa de ocupação caiu para 90,3% na comparação com o mês anterior que era de 90,7%. Tal redução é fruto da saída da Forever 21 do Outlet São Paulo e a expectativa é de que este espaço seja realocado rapidamente.

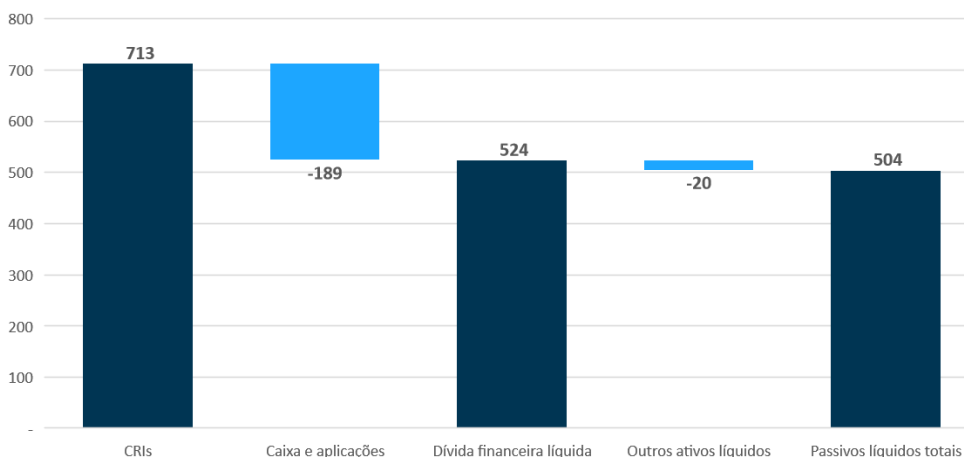
Taxa de ocupação - % (100% dos ativos)

O mês de outubro apresentou redução na taxa de ocupação do portfólio.



- Em 31/10/2021, o saldo total dos CRIs emitidos era de R\$ 713 milhões. Na mesma data, o fundo tinha um saldo de caixa e aplicações financeiras de cerca de R\$ 189 milhões. Dessa forma, em 31/10/2021, a dívida líquida era de R\$ 524 milhões. Se considerarmos outros ativos líquidos detidos pelo fundo, os passivos líquidos totais somavam R\$ 504 milhões em 31/10/2021.

Passivos líquidos totais - R\$ milhões



Características dos CRIs:

Taxa: IPCA + 5% a.a.

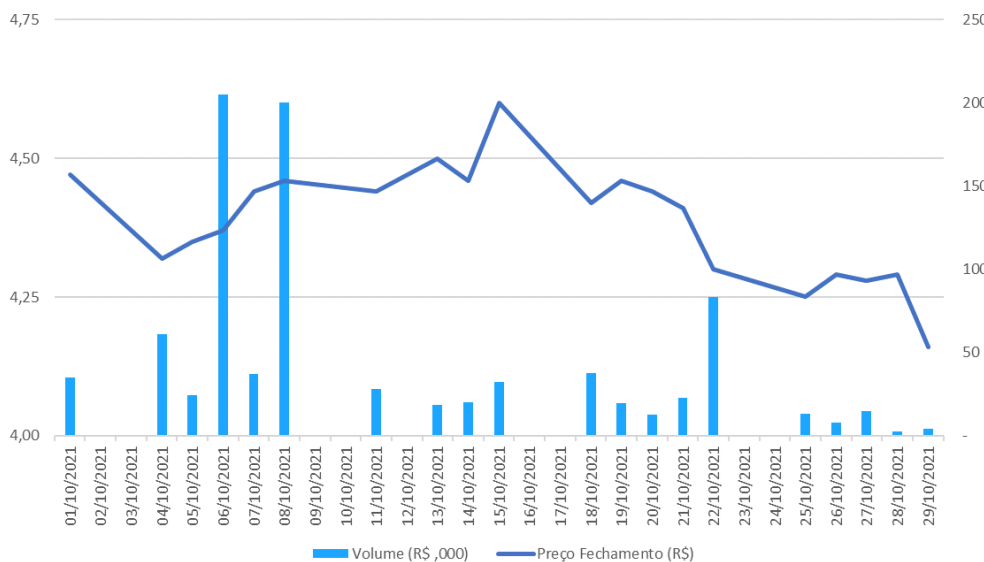
PMTs: mensais.

Vencimento: 07/2032.

Mercado Secundário

- Em outubro de 2021, as cotas do GSFI11 desvalorizaram cerca de 8%. O preço de fechamento mensal foi de R\$ 4,16 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões do mês. O volume mensal de negociação foi de R\$ 880 mil.

Desempenho de Mercado das Cotas – Outubro 2021



- Desde que a Genesis assumiu a gestão do Fundo, em 27/10/2020, até o final do mês de outubro de 2021, o preço das cotas do GSFI11 apreciou 60%. Nesse mesmo período, o IFIX desvalorizou cerca de 5%.

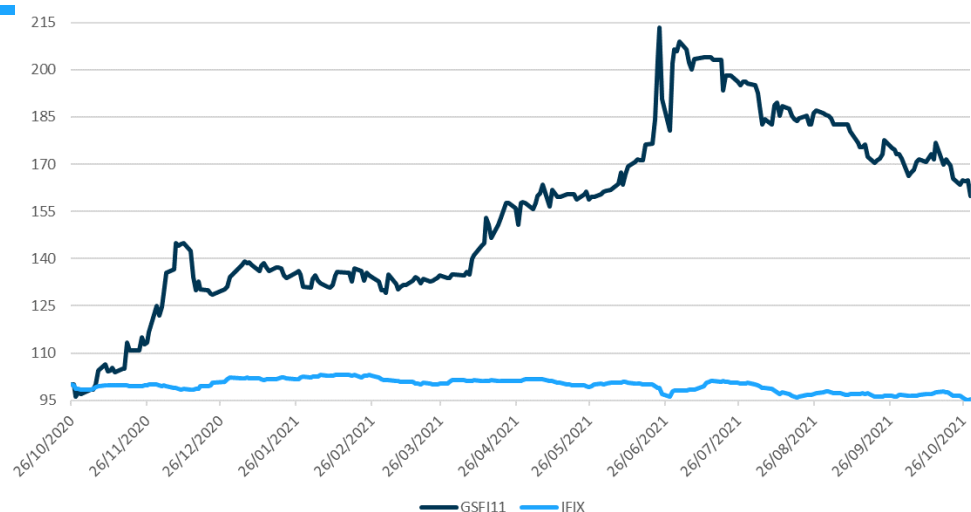
Rentabilidade Relativa – 26/10/2020 = 100

Variação Acumulada

26/10/2020 – 31/10/2021

GSFI11: 60%

IFIX: -5%



Indicadores Macroeconômicos Seleccionados

Atividade Setembro de 2021	Variação sobre mesmo mês do ano anterior (%)	Variação sobre o mês anterior ¹ (%)	Variação em 12 meses (%)
IBC-BR	1,5	-0,3	4,2
Indústria geral	-3,9	-0,4	6,4
Comércio varejista	-5,5	-1,3	3,9
Serviços geral	11,4	-0,6	6,8
ICVA (Índice Cielo) Outubro de 2021	Nominal sobre mesmo mês do ano anterior (%)	Real sobre mesmo mês do ano anterior ¹ (%)	
Brasil	11,8	-0,2	
Norte	14,0	4,2	
Nordeste	12,5	1,2	
Centro-Oeste	10,8	-0,3	
Sudeste	11,2	-1,1	
Sul	13,2	0,5	
Emprego e Renda	Média móvel trimestre jun-jul-ago 2021	Média móvel trimestre mar-abr-mai 2021	Média móvel trimestre jun-jul-ago 2020
Taxa de desemprego (%)	13,2	14,6	14,4
Rendimento médio real (R\$)	2.489	2.602	2.771
Massa real de rendimentos (R\$ B)	219,2	220,1	220,7
Inflação	Outubro 2021 (%)	Acumulado no ano (%)	Acumulado em 12 meses (%)
IPCA	1,25	8,24	10,67
IGP-M	0,64	16,74	21,73
IGP-DI	1,60	16,96	20,95
INCC-M	0,80	12,88	15,35
INCC-DI	0,86	12,70	14,94
Finanças Públicas	Setembro 2021 (% do PIB)	Agosto 2021 (% do PIB)	Setembro 2020 (% do PIB)
Dívida bruta do governo geral	83,0	82,7	88,7
Dívida líquida do governo geral	62,9	62,9	65,7
Dívida líquida do setor público	58,5	59,3	60,2
Índice de Confiança do Comércio ¹	Outubro 2021 (pontos)	Setembro 2021 (pontos)	Outubro 2020 (pontos)
Índice total	94,2	94,1	95,8
Situação atual	95,3	99,1	105,1
Expectativa	93,3	89,4	86,6

¹ Com ajuste sazonal.

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

Portfólio

Portfólio Outlets

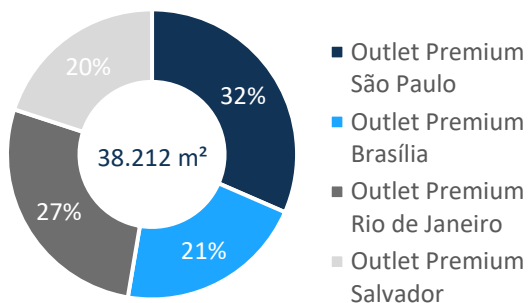
Outlets	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Outlet Premium São Paulo	24.337	49,5%	12.047	São Paulo	Itupeva	2009
Outlet Premium Brasília	16.162	50,0%	8.081	Goiás	Alexânia	2012
Outlet Premium Rio de Janeiro	20.906	50,0%	10.453	Rio de Janeiro	Duque de Caxias	2015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

Portfólio Shoppings

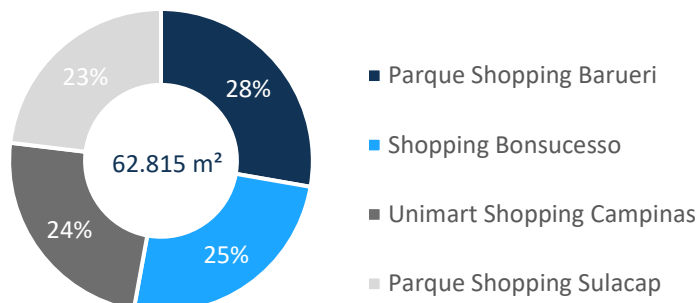
Shoppings	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Parque Shopping Barueri	36.300	48,0%	17.424	São Paulo	Barueri	2011
Shopping Bonsucesso	25.273	62,5%	16.023	São Paulo	Guarulhos	2006
Unimart Shopping Campinas	15.878	95,0%	15.799	São Paulo	Campinas	1994
Parque Shopping 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

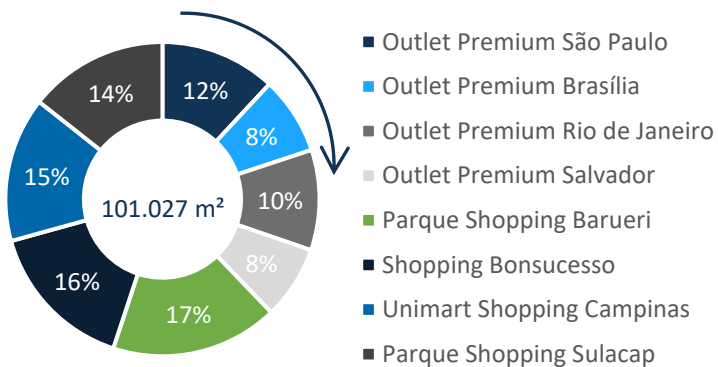
ABL Própria Outlets(%)



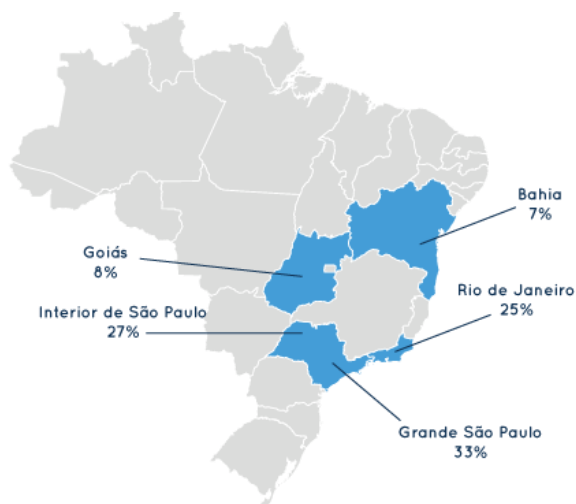
ABL Própria Shoppings (%)



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

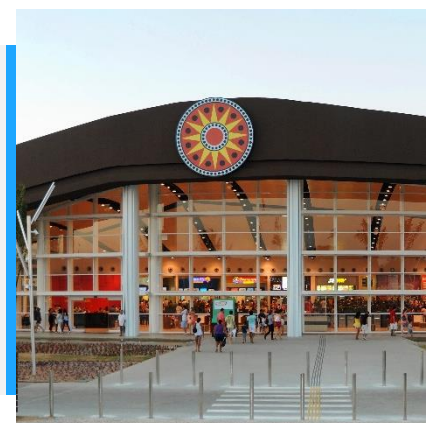
Localização: Estrada do Coco, km 12,5 – Camaçari/BA

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.