

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\$ 4,17



Cota Patrimonial
R\$ 13,17



Patrimônio Líquido
R\$ 902 milhões



Quantidade de Cotas
68.482.196



Cotistas
5.833



ABL Própria
101.027 m²

Vendas de novembro acima de 2019 e 2020



As vendas do portfólio totalizaram R\$280,2 milhões em novembro, um resultado bastante consistente. Esse número representou um crescimento de 4,7% e 6,9% sobre os meses de novembro de 2019 e 2020, respectivamente. Vale lembrar que, em 2019, a pandemia não existia e, em adição, foi registrado um *Black Friday* histórico; e que, em 2020, havia ainda uma grande demanda reprimida por conta das medidas restritivas.

Forte NOI, com receitas em alta e despesas em baixa



Em novembro, a combinação positiva de incremento de receitas e redução de despesas levou o resultado operacional ao patamar de R\$7,3 milhões, 20,1% acima do mês anterior e 32,1% a mais do que em outubro de 2020. No acumulado do ano, o resultado operacional do portfólio alcançou R\$63 milhões, o que representa um crescimento de 49,8% em relação ao mesmo período do ano anterior.

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

Comentário do Gestor

Panorama Macroeconômico

Inflação: O IPCA para o mês de novembro apresentou variação +0,95%. O acumulado em 12 meses chegou aos 10,74%, enquanto o acumulado no ano chega a 9,26%. O destaque foi o aumento dos preços dos combustíveis, que foi +7,74% no mês e chegou a +52,77% em 12 meses. Combustíveis domésticos (e.g.: gás) e energia elétrica são dois outros itens que vêm puxando a taxa geral, uma vez que acumulam, em 12 meses, 36,86% e 31,87% de alta, respectivamente. O IGP-M, por sua vez, apresentou variação de +0,02% em novembro, acumulando +16,77% de alta no ano. Em 12 meses a alta está em 17,89%.

Na reunião do COPOM, ocorrida em 7 e 8 de dezembro, a taxa Selic foi elevada para 9,25%, em linha com os incrementos de 1,5 p.p. anunciados anteriormente. Essa estratégia foi mantida, apesar do Banco Central ter constatado um aumento do risco de desancoragem das expectativas de inflação em função das incertezas sobre o arcabouço fiscal, que vêm elevando os prêmios de risco. Por outro lado, há que se considerar a visível deterioração do ritmo das atividades econômicas observada mais recentemente.

Indicadores de sentimento: O índice de confiança do comércio ficou em 88,0 pontos em novembro, queda de 6,2 pontos em relação a outubro. O sentimento do comércio piorou tanto em relação à situação atual, como quanto às expectativas. Em relação aos indicadores mais abrangentes, novembro também apresentou piora das expectativas gerais de empresários e consumidores. Em novembro, o índice de confiança empresarial recuou 3,3 pontos em relação ao mês anterior, enquanto o índice de confiança dos consumidores apresentou recuo de 1,4 ponto na mesma base de comparação.

Atividade: Em outubro de 2021 o IBC-Br apresentou queda de -0,40% frente ao mês de setembro. Agora são 5 dos 10 meses do ano apresentando resultados negativos, indicando uma recuperação bem volátil. Na comparação com o mesmo mês do ano anterior, houve uma queda de -1,48% e no acumulado em 12 meses o resultado foi de um crescimento de +4,19% (contra +4,13% em setembro).

No último dia 02/12 foram divulgados os resultados das Contas Nacionais Trimestrais para o terceiro trimestre de 2021, que revelaram uma queda de 0,1% no PIB. Além dessa queda, o resultado do trimestre anterior foi revisto de -0,1% para -0,4%. Esses números reforçaram a tendência de revisão para baixo de expectativas de desempenho da economia para 2021 e 2022.

De acordo com o Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA), que é um indicador mais aderente ao comportamento de nossos portfólios, em novembro de 2021 houve um crescimento de 1,2% em relação a novembro de 2020, na série já ajustada para inflação e para os efeitos das datas importantes do calendário do varejo. Com isso, há um retorno desse indicador para o campo positivo, após o mês de outubro ter interrompido seis meses consecutivos de altas. Considerando as receitas nominais sem ajustes de calendário, que espelham as vendas observadas pelos varejistas, novembro de 2021 apresentou crescimento de 14,5% sobre novembro de 2020.

Desemprego e rendimentos: A taxa de desemprego apresentou queda, de um nível de 14,2% no trimestre que compreende os meses de abril, maio e junho de 2021, para 12,6% no trimestre composto pelos meses de julho, agosto e setembro de 2021. Contudo, a massa de rendimento real habitual teve queda de -0,7% no mesmo período de comparação, por conta dos efeitos da inflação.

Principais riscos macroeconômicos: As ameaças a uma recuperação econômica sustentada são: (i) a persistência da inflação e sua disseminação entre os setores, assim como a consequente elevação da Selic, com reflexos sobre os prêmios de risco e mais pressão sobre a dívida pública; (ii) os riscos de uma deterioração fiscal mais grave em 2022, em função de se tratar de um ano eleitoral; (iii) o nível elevado de endividamento das famílias; (iv) a possibilidade de recrudescimento da epidemia, de modo semelhante ao que vem ocorrendo na Europa, com a disseminação da variante Ômicron e a volta de

algumas medidas restritivas ao convívio social; e (v) uma possível reversão da tendência de redução do desemprego após o mês de dezembro, quando termina o período de estabilidade no emprego que era exigido no “Novo Programa Emergencial de Manutenção do Emprego e Renda”. Por outro lado, o risco de uma possível crise de escassez de energia elétrica se amainou no curto prazo, mas cabe continuar acompanhando o ritmo de expansão da oferta e da demanda ao longo de 2022.

Desempenho do Fundo

Em novembro de 2021, as vendas dos shoppings e outlets totalizaram R\$280,2 milhões, o que representou um crescimento de 6,9% sobre novembro de 2020 e de 4,7% sobre novembro de 2019 (pré-pandemia). Ainda que estejamos falando de vendas nominais, vale lembrar que o *Black Friday* de 2019 marcou, naquele momento, um recorde histórico, e que, em 2020, novembro foi um mês de realização de relevante demanda reprimida dos consumidores, após o auge das medidas de restrição adotadas por conta da pandemia. No acumulado de 2021, as vendas totais de quase R\$2,1 bi apontam um crescimento de 32,6% sobre o acumulado de 2020.

Desempenho operacional em novembro de 2021: Do ponto de vista operacional, novembro de 2021 foi um mês muito positivo, com uma combinação de crescimento de receitas, tanto em razão de fatores sazonais, quanto em função de redução da inadimplência líquida e das despesas. Dessa forma, o resultado operacional (NOI) dos empreendimentos alcançou R\$7,3 milhões em novembro, aumento de 20,1% sobre o mês anterior e crescimento de 32,1% na comparação com novembro de 2020. O NOI acumulado até novembro de 2021 apresenta crescimento de 49,8% em relação ao mesmo período de 2020.

Dívida: Em 30/11/2021, o saldo total dos CRIs emitidos era de R\$718 milhões. Na mesma data, o fundo tinha um saldo de caixa e aplicações financeiras de cerca de R\$191 milhões. Dessa forma, em 30/11/2021, a dívida líquida era de R\$528 milhões. Se considerarmos outros ativos líquidos detidos pelo Fundo, os passivos líquidos totais somavam R\$506 milhões em 30/11/2021. 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 novembro de 2021, as cotas do GSFI11 fecharam praticamente estáveis em relação ao fechamento do mês anterior. Entre o início de 2021 e o final de novembro, as cotas acumularam alta de 19%. O preço de fechamento mensal foi de R\$4,17 por cota. Com isso, no final de novembro, 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\$8,8 milhões.

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

No dia 7 de dezembro de 2021 foram realizadas as assembleias de cotistas do Fundo e do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“RBGS”), para a deliberação sobre a incorporação do RBGS pelo Fundo.

Conforme divulgado por meio das atas de ambas as assembleias, os cotistas dos dois fundos aprovaram a incorporação. Os termos e condições da incorporação estão resumidos abaixo:

- **Data base da avaliação dos ativos:** 30 de setembro de 2021.
- **Data da conversão das cotas do RBGS em cotas do Fundo:** 30 de dezembro de 2021, após o fechamento do mercado.
- **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.

O RBGS é detentor de uma participação 44% no Parque Shopping Sulacap. O Fundo, por sua vez, já possui uma participação de 50% no mesmo ativo e, portanto, a partir da data da consumação da incorporação, passará a deter participação de 94% no Parque Shopping Sulacap. Haverá um acréscimo de 12.770 m² de ABL ao portfólio do Fundo, que totalizará 113.797 m², representando um incremento de 12,6% sobre a ABL atual.

Quadro Resumo – R\$'000

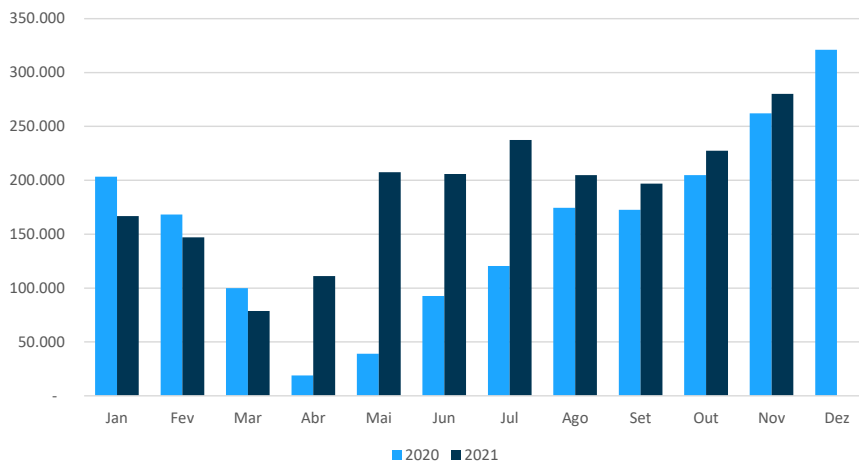
	Nov/21	Nov/20*	Var (%)	Out/21*	Var (%)
Receitas Totais	8.189	6.450	27,0 %	7.094	15,4 %
Custos Operacionais	919	946	-2,9 %	1.039	-11,6 %
NOI	7.270	5.505	32,1 %	6.055	20,1 %
Passivos Líquidos Totais	505.746				
Valor Patrimonial da Cota	13,17				

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

Comentários Operacionais

Em novembro, as vendas dos shoppings e outlets do portfólio foram de R\$280,2 milhões, um crescimento de 6,9% sobre o mesmo período do ano anterior e de 23,2% na comparação com outubro de 2021. No acumulado do ano, as vendas totalizaram R\$2.064 milhões, aumento de 32,6% sobre o mesmo período de 2020. Vale destacar ainda que as vendas de novembro superaram em 4,7% as vendas de novembro de 2019, período pré-pandemia, no qual ocorreu um *Black Friday* recorde.

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

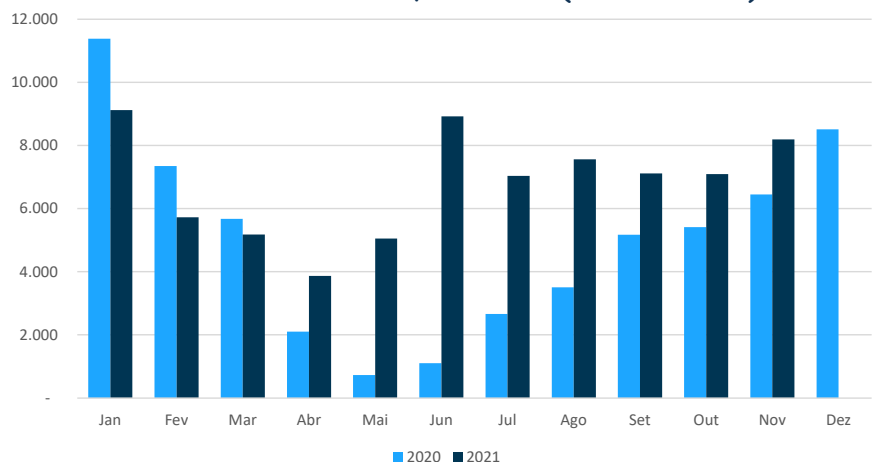


Em novembro, as vendas do portfólio apresentaram um crescimento de 6,9%, quando comparadas com o mesmo mês de 2020.

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

- As receitas do mês de novembro foram de R\$8,2 milhões, 27,0% acima de novembro de 2020 e 15,4% superiores a outubro de 2021. O crescimento em relação ao mês anterior foi explicado principalmente pelas receitas de aluguel complementar e quiosques, relacionadas com a sazonalidade do período, mas também houve uma contribuição importante na recuperação líquida de inadimplência.

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

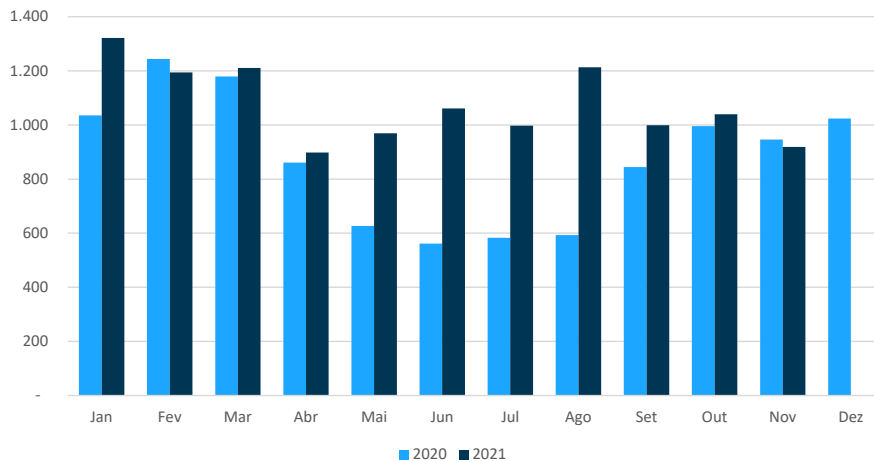


As receitas de novembro apresentaram crescimento de 27,0%, em relação ao mesmo mês do ano anterior.

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

- Em novembro, as despesas operacionais foram de R\$919 mil, o que representou uma queda de 2,9% em relação ao mesmo mês de 2020 e de expressivos 11,6% em relação a outubro de 2021.

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



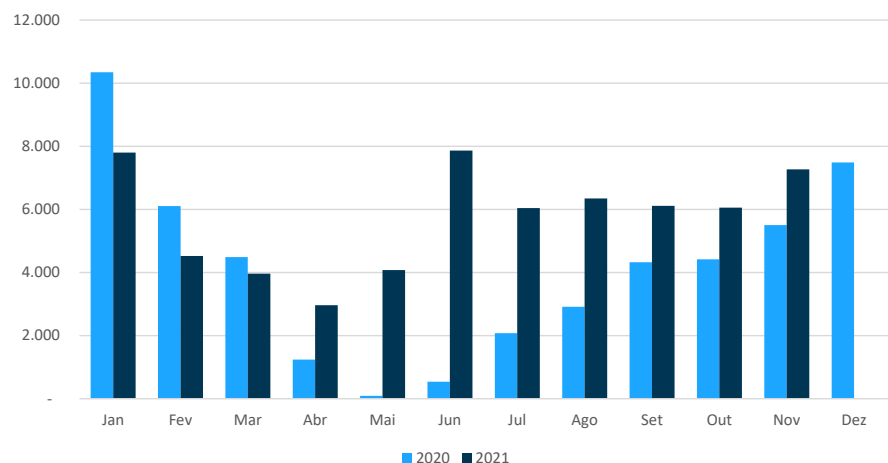
Queda de 2,9% das despesas em relação a novembro de 2020 e de 11,6% sobre o mês anterior.

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

- O resultado operacional líquido (NOI) foi de R\$7,3 milhões no mês de novembro, um crescimento de 32,1% em comparação com o mesmo mês do ano anterior, e de 20,1% sobre outubro de 2021. No acumulado do ano, o resultado operacional já soma R\$63,0 milhões, o que representa um crescimento de 49,8% em comparação com o mesmo período de 2020.

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

O crescimento de 49,8% do NOI no acumulado do ano, e de 32,1% na comparação com o mesmo mês do ano anterior.

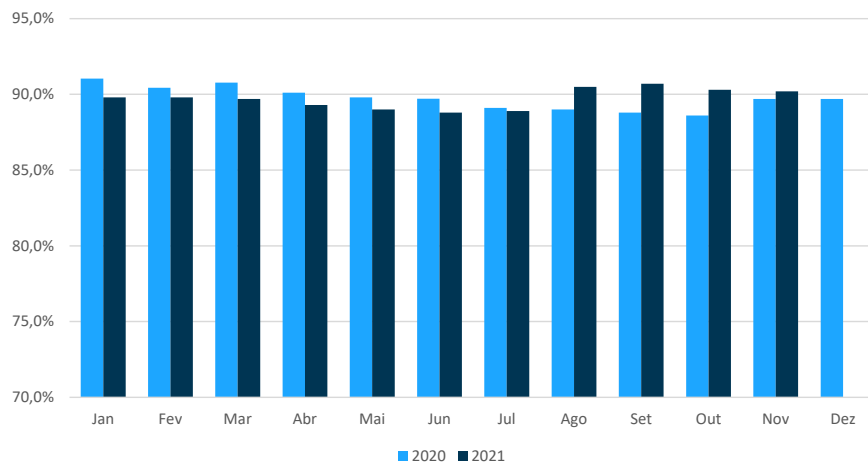


* para efeito de comparação, a série histórica foi ajustada para refletir a atual configuração do portfólio.

- A taxa de ocupação em novembro de 2021 foi de 90,2%, praticamente a mesma do mês anterior (90,3%).

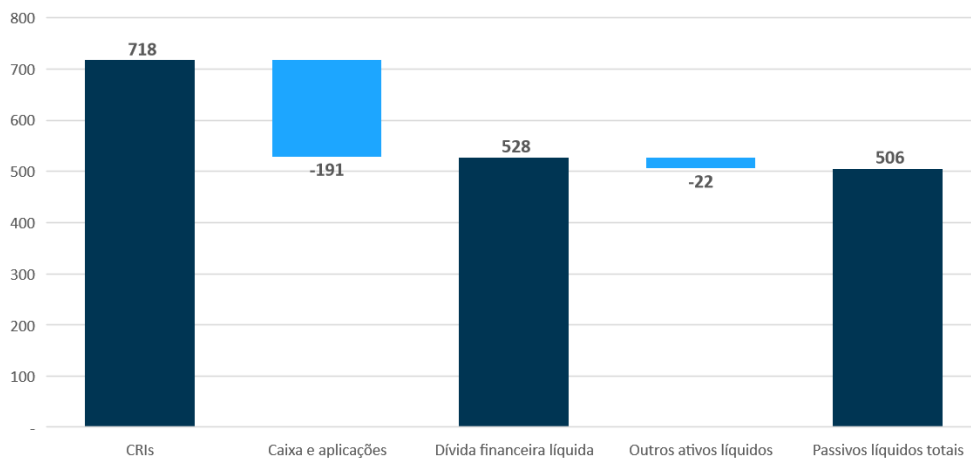
Taxa de ocupação - % (100% dos ativos)

A taxa de ocupação do portfólio ficou estável em novembro de 2021.



- Em 30/11/2021, o saldo total dos CRIs emitidos era de R\$ 718 milhões. Na mesma data, o fundo tinha um saldo de caixa e aplicações financeiras de cerca de R\$ 191 milhões. Dessa forma, em 30/11/2021, a dívida líquida era de R\$ 528 milhões. Se considerarmos outros ativos líquidos detidos pelo fundo, os passivos líquidos totais somavam R\$ 506 milhões em 30/11/2021.

Passivos líquidos totais - R\$ milhões



Características dos CRIs:

Taxa: IPCA + 5% a.a.

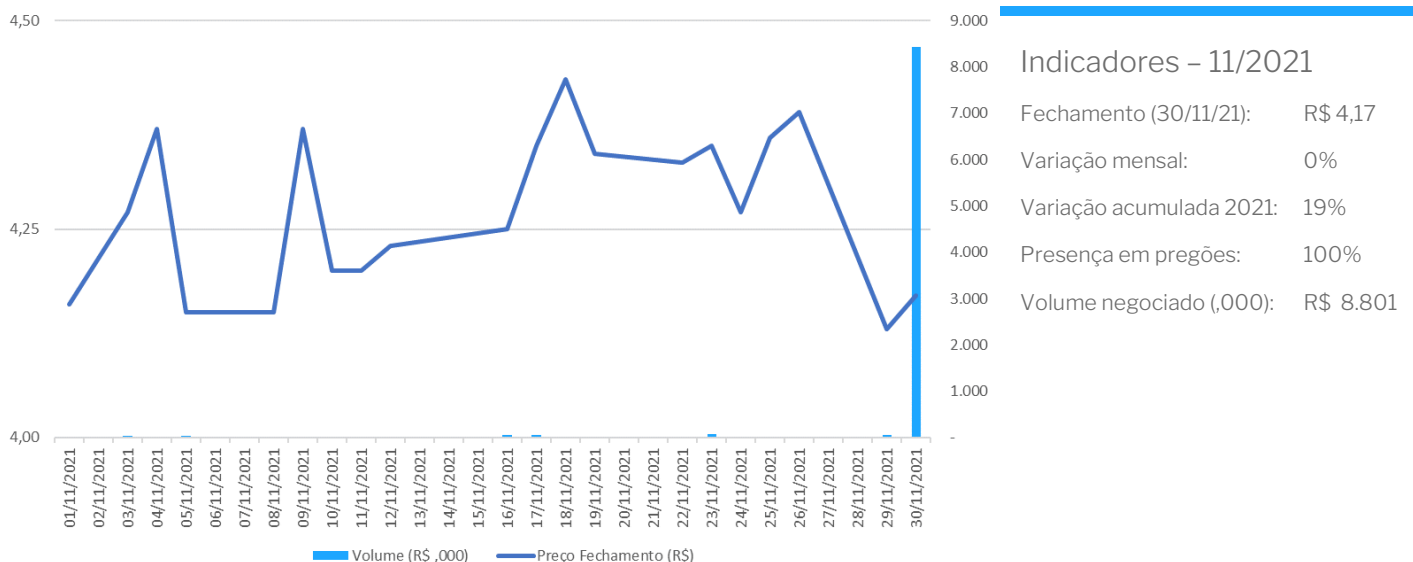
PMTs: mensais.

Vencimento: 07/2032.

Mercado Secundário

- Em novembro de 2021, as cotas do GSFI11 ficaram praticamente estáveis em relação ao fechamento do mês anterior. O preço de fechamento mensal foi de R\$ 4,17 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões do mês. O volume mensal de negociação foi de R\$ 8,8 milhões.

Desempenho de Mercado das Cotas – Novembro 2021



- Desde que a Genesis assumiu a gestão do Fundo, em 27/10/2020, até o final do mês de novembro de 2021, o preço das cotas do GSFI11 apreciou 60%. Nesse mesmo período, o IFIX desvalorizou cerca de 8%.

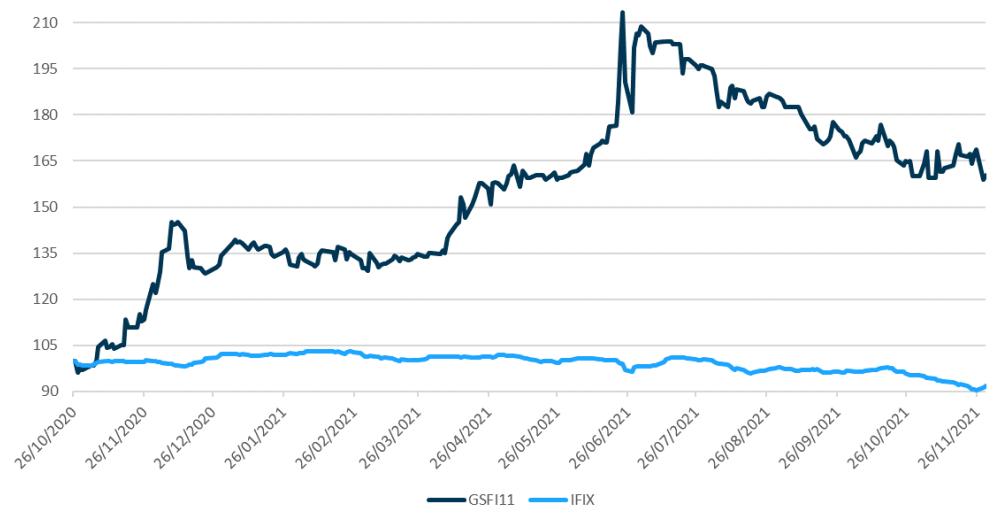
Rentabilidade Relativa – 26/10/2020 = 100

Variação Acumulada

26/10/2020 – 30/11/2021

GSFI11: 60%

IFIX: -8%



Indicadores Macroeconômicos Selecionados

Atividade Outubro de 2021	Variação sobre mesmo mês do ano anterior (%)	Variação sobre o mês anterior ¹ (%)	Variação em 12 meses (%)
IBC-BR	-1,5	-0,4	4,2
Indústria geral	-7,8	-0,6	5,7
Comércio varejista	-7,1	-0,1	2,6
Serviços geral	7,5	-1,2	8,2
ICVA (Índice Cielo) Novembro de 2021	Nominal sobre mesmo mês do ano anterior (%)	Real sobre mesmo mês do ano anterior ¹ (%)	
Brasil	14,5	1,2	
Norte	15,3	4,4	
Nordeste	15,2	1,1	
Centro-Oeste	13,3	0,7	
Sudeste	13,8	1,2	
Sul	17,0	3,2	
Emprego e Renda	Média móvel trimestre jul-ago-set 2021	Média móvel trimestre abr-mai-jul 2021	Média móvel trimestre jul-ago-set 2020
Taxa de desemprego (%)	12,6	14,2	14,9
Rendimento médio real (R\$)	2.459	2.562	2.766
Massa real de rendimentos (R\$ B)	223,5	223,7	225,2
Inflação	Novembro 2021 (%)	Acumulado no ano (%)	Acumulado em 12 meses (%)
IPCA	0,95	9,26	10,74
IGP-M	0,02	16,77	17,89
IGP-DI	-0,58	16,28	17,16
INCC-M	0,71	13,68	14,69
INCC-DI	0,67	13,46	14,25
Finanças Públicas	Outubro 2021 (% do PIB)	Setembro 2021 (% do PIB)	Outubro 2020 (% do PIB)
Dívida bruta do governo geral	82,9	83,0	89,1
Dívida líquida do governo geral	62,6	62,9	66,2
Dívida líquida do setor público	57,6	58,5	60,1
Índice de Confiança do Comércio	Novembro 2021 (pontos) ¹	Variação s/ Outubro 2021 (pontos) ¹	Variação s/ Novembro 2020 (pontos)
Índice total	88,0	-6,2	-5,0
Situação atual	88,3	-7,0	-9,6
Expectativa	88,2	-5,1	-0,8

¹ Com ajuste sazonal.

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

Portfólio

Portfólio Outlets

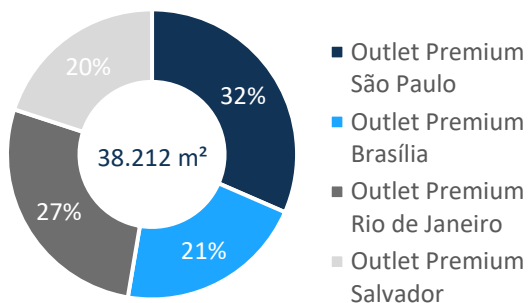
Outlets	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Outlet Premium São Paulo	24.337	49,5%	12.047	São Paulo	Itupeva	2009
Outlet Premium Brasília	16.162	50,0%	8.081	Goiás	Alexânia	2012
Outlet Premium Rio de Janeiro	20.906	50,0%	10.453	Rio de Janeiro	Duque de Caxias	2015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

Portfólio Shoppings

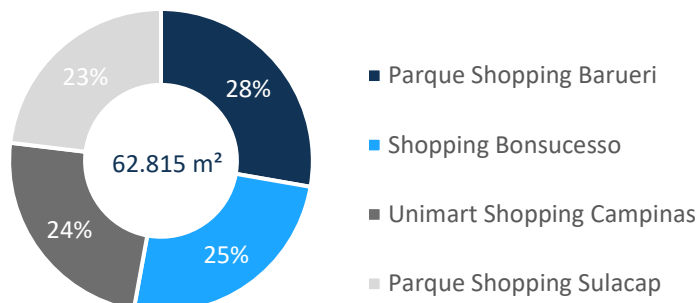
Shoppings	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Parque Shopping Barueri	36.300	48,0%	17.424	São Paulo	Barueri	2011
Shopping Bonsucesso	25.273	62,5%	16.023	São Paulo	Guarulhos	2006
Unimart Shopping Campinas	15.878	95,0%	15.799	São Paulo	Campinas	1994
Parque Shopping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

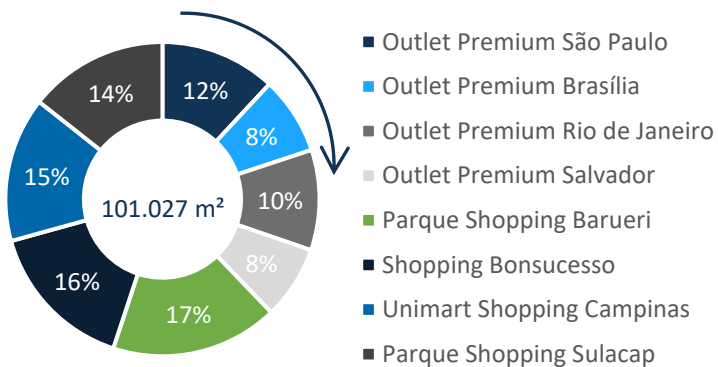
ABL Própria Outlets(%)



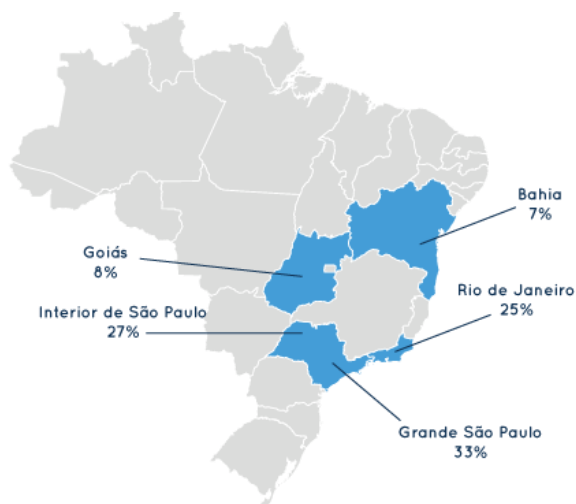
ABL Própria Shoppings (%)



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

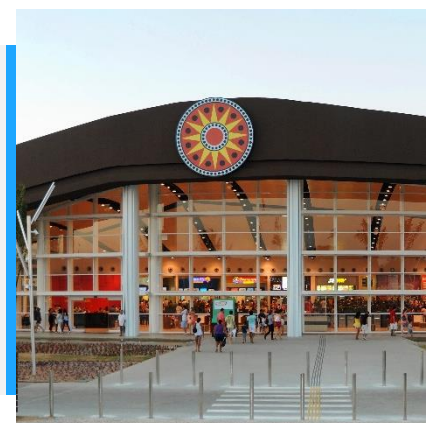
Localização: Estrada do Coco, km 12,5 – Camaçari/BA

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.