

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\$ 4,60



Cota Patrimonial
R\$ 13,45



Patrimônio Líquido
R\$ 1.012 milhões



Quantidade de Cotas
75.198.136



Cotistas
8.324



ABL Própria
115.955 m²

Vendas de dezembro acima de 2020



As vendas do portfólio totalizaram R\$358,6 milhões em dezembro, um resultado bastante consistente. Esse número representou um crescimento de 11,7% sobre o mês de dezembro de 2020. No ano de 2021, as vendas totais atingiram R\$2,4 bilhões, um crescimento de 29% sobre o ano de 2020.



Forte NOI, com receitas em alta e despesas estáveis para o período

Em dezembro, o incremento de receitas levou o resultado operacional ao patamar de R\$9,0 milhões, 18,9% acima do mês anterior e 13,4% a mais do que em dezembro de 2020. No acumulado do ano, o resultado operacional do portfólio alcançou R\$74,2 milhões, o que representa um crescimento de 44,5% em relação ao mesmo período do ano anterior.

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

Comentário do Gestor

Panorama Macroeconômico

Inflação: O IPCA para o mês de dezembro teve variação de +0,73%. O acumulado de 2021 chegou aos 10,06% em dezembro, a maior alta desde 2015. Apesar dos aumentos recentes da taxa Selic, que visam sobretudo impedir a disseminação generalizada dos vários choques inflacionários observados em 2021, tanto a típica defasagem dos efeitos da política monetária, quanto fatores como a lenta recuperação do setor de serviços, indicam que ainda há um longo percurso a trilhar para que a inflação, medida pelo IPCA, retorne ao centro da meta perseguida pelo Banco Central. O IGP-M registrou alta de +0,87% em dezembro, acumulando +17,78% de variação em 2021.

Indicadores de sentimento: O índice de confiança do comércio ficou em 85,3 pontos em dezembro, queda de 2,7 pontos em relação a outubro. O sentimento do comércio piorou tanto em relação à situação atual, que caiu expressivos 4,3 pontos, como quanto às expectativas. Em relação aos indicadores mais abrangentes, dezembro mostrou uma modesta melhora da confiança dos consumidores – aumento de 0,6 pontos em relação a novembro – puxada por expectativas mais otimistas, que superaram a percepção de piora da situação atual. Já o índice de confiança empresarial recuou 1,8 pontos em relação ao mês anterior, com a deterioração da percepção da situação atual e das expectativas quanto ao futuro, o que guarda coerência com a dificuldade de retomar o nível de atividade econômica e aponta para a leitura de 2022 como um ano com problemas macroeconômicos sérios a serem resolvidos.

Atividade: Em novembro de 2021 o IBC-Br apresentou aumento de 0,69% frente ao mês de outubro. Na comparação com o mesmo mês do ano anterior houve um aumento de 0,43% e, no acumulado em 12 meses, o resultado foi de um crescimento de +4,30% (contra +4,21% em outubro).

Dados do IBGE para novembro, mostram que a indústria registrou leve retração, de -0,2%, que o comércio teve crescimento de 0,6%, enquanto os serviços tiveram crescimento mais forte, de 2,4%, após dois meses seguidos de retração. Esses números reiteram a volatilidade e inconsistência da retomada da atividade econômica apresentada ao longo do ano.

De acordo com o Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA), que é um indicador mais aderente ao comportamento de nossos portfólios, em dezembro de 2021 houve um crescimento de 1,3% em relação a dezembro 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, dezembro de 2021 apresentou crescimento de 14,6% sobre dezembro de 2020. Os números mostram um Natal de 2021 definitivamente mais forte do que o de 2020. No ano de 2021 como um todo, em termos reais, o varejo teve um crescimento de 0,8% sobre 2020. Segundo a Cielo, contudo, o nível das vendas ainda é 13,3% inferior ao observado em 2019.

Desemprego e rendimentos: A taxa de desemprego apresentou queda, de um nível de 13,7% no trimestre que compreende os meses de maio, junho e julho de 2021, para 12,1% no trimestre composto pelos meses de agosto, setembro e outubro de 2021. Contudo, a massa de rendimento real habitual teve queda de -1,1% no mesmo período de comparação. O impacto da inflação é muito claro no rendimento real médio habitual das pessoas ocupadas, que caiu -4,6% na mesma comparação de períodos, sendo que, com relação ao mesmo trimestre de 2020, a queda foi de -11,1%.

Principais riscos macroeconômicos: No momento as ameaças à uma recuperação econômica sustentada são: (i) a persistência da inflação e sua disseminação entre os setores (e a consequente elevação da Selic pelo Banco Central, 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 em nível federal e estadual; (iii) o nível elevado de endividamento das famílias; (iv) um possível recrudescimento da epidemia, por conta da disseminação da variante Ômicron do coronavírus, que, além de abrir a possibilidade de que a adoção de novas medidas restritivas afete ao comércio, já tem tido um impacto negativo no funcionamento regular de alguns estabelecimentos,

incluindo lojas de shopping centers, devido à contaminação de um número considerável de colaboradores; (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”.

Desempenho do Fundo

Ano de 2021: a pandemia de COVID-19 ainda é uma realidade no Brasil e no mundo. O setor de shopping centers foi bastante afetado principalmente em seu início, com as medidas restritivas impostas pelos governos na tentativa de frear o avanço do número de contaminações. Assim, apesar do relaxamento das medidas restritivas observado em 2021, vis-à-vis o ocorrido em 2020, ainda tivemos um ano desafiador, com fechamento de lojas, principalmente no primeiro semestre, e as consequências da pandemia sobre a dinâmica das famílias e dos consumidores.

Dado esse quadro, que combina a pandemia ao longo de todo o ano, com suas consequências, entre as quais, as medidas restritivas em determinados períodos (na média, mais brandas do que em 2020), o ano de 2021 foi positivo para os nossos shopping centers e outlets, com nosso portfólio apresentando resultados, em termos nominais, próximos aos de 2019. Dessa forma, em 2021, as vendas totais, na base de 100% dos ativos, foram de R\$ 2,4 bilhões, um crescimento de 29% em relação a 2020, e apenas 2,5% abaixo do observado em 2019, quando a pandemia não existia.

Considerando apenas as participações do Fundo nos shoppings e outlets do portfólio, em 2021, as receitas totalizaram R\$90,2 milhões, aumento de 39% em relação a 2020, as despesas operacionais somaram R\$16 milhões, crescimento de 18,3%, e o resultado operacional, medido pelo NOI, atingiu R\$74,2 milhões, expressivos 44,5% a mais do que em 2020.

À primeira vista, o crescimento expressivo das despesas operacionais, tanto com relação a 2020 quanto a 2019, chama a atenção, mas de uma análise mais extensa conclui-se que é natural tal aumento, principalmente devido aos custos das lojas vagas (que foram paulatinamente sendo ocupadas ao longo do ano) e às despesas administrativas (com destaque para as novas medidas de prevenção à contaminação adotadas).

Em resumo, dados a realidade e os contextos nacional e mundial, concluímos que o ano de 2021 foi positivo para o Fundo, que teve expressivos resultados operacionais.

Dezembro de 2021: Em dezembro de 2021, as vendas dos shoppings e outlets totalizaram R\$358,6 milhões, o que representou um crescimento de 11,7% sobre dezembro de 2020 e de -5% sobre dezembro de 2019 (pré-pandemia). Ainda que estejamos falando de vendas nominais, vale lembrar que dezembro de 2019 foi o recorde histórico, e que, em 2020, dezembro foi um mês de realização de relevante demanda reprimida dos consumidores, após o auge das medidas de restrição adotadas por conta da pandemia.

Desempenho operacional em dezembro de 2021: Do ponto de vista operacional, dezembro de 2021 foi um mês positivo, com crescimento de receitas, em razão de fatores sazonais, redução da inadimplência líquida e aumento das receitas de estacionamento. Dessa forma, o resultado operacional (NOI) dos empreendimentos alcançou R\$9,0 milhões em dezembro, aumento de 18,9% sobre o mês anterior e crescimento de 13,4% na comparação com dezembro de 2020. O NOI acumulado em 2021 apresenta crescimento de 44,5% em relação ao de 2020.

Dívida: Em 31/12/2021, o saldo total dos CRIs emitidos era de R\$723 milhões. Na mesma data, o fundo tinha um saldo de caixa e aplicações financeiras de cerca de R\$192 milhões. Dessa forma, em 31/12/2021, a dívida líquida era de R\$532 milhões. Se considerarmos outros ativos líquidos detidos pelo Fundo, os passivos líquidos totais somavam R\$508 milhões em 31/12/2021. 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 dezembro de 2021, as cotas do GSFI11 tiveram um aumento de 10% em relação ao fechamento do mês anterior. Entre o início de 2021 e o final de dezembro, as cotas acumularam alta de 32%. O preço de fechamento mensal foi de R\$4,60 por cota. Com isso, no final de dezembro, 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\$5,8 milhões.

Incorporação do RBGS11 e marcação dos ativos a valor justo: Em 31/12/2021, ocorreu a incorporação, pelo Fundo, do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário – FII (RBGS11). Dessa forma, os saldos apresentados neste relatório já refletem a incorporação do RBGS11. Adicionalmente, a AGE, realizada em 07/12/2021, que aprovou a incorporação do RBGS11, também aprovou os laudos de avaliação dos ativos que compõem o portfólio do Fundo. Em 31/12/2021, as participações do Fundo nos shoppings e outlets foram marcadas a valor justo, conforme os resultados dos laudos de avaliação aprovados na referida AGE.

Quadro Resumo – R\$'000

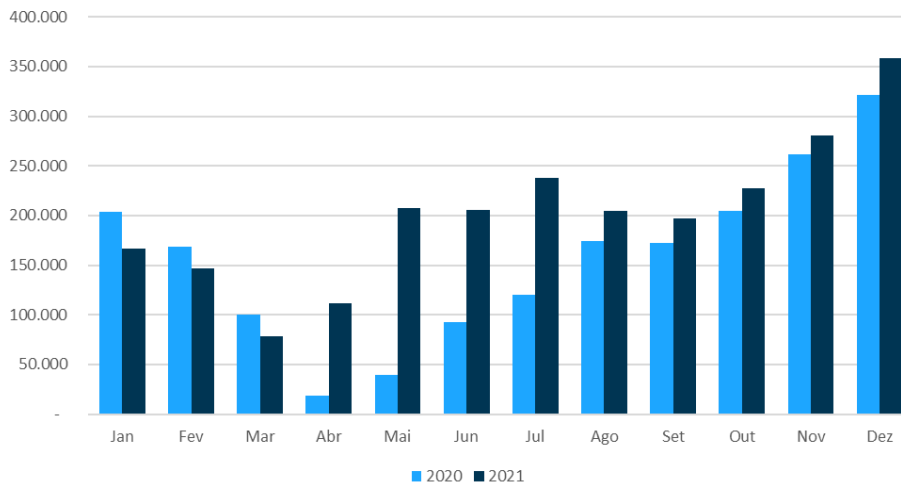
	Dez/21	Dez/20*	Var (%)	Nov/21*	Var (%)	12M21	12M20	Var (%)
Receitas Totais	10.259	9.181	11,7 %	8.706	17,8 %	90.213	64.883	39%
Custos Operacionais	1.260	1.246	1,1 %	1.139	10,7 %	16.001	13.521	18,3%
NOI	8.999	7.934	13,4 %	7.567	18,9 %	74.213	51.360	44,5%
Passivos Líquidos Totais	507.909							
Valor Patrimonial da Cota	13,45							

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

Comentários Operacionais

Em dezembro, as vendas dos shoppings e outlets do portfólio foram de R\$358,6 milhões, um crescimento de 11,7% sobre o mesmo período do ano anterior e de 28,0% na comparação com novembro de 2021. No acumulado do ano, as vendas totalizaram R\$2.422 milhões, aumento de 29,0% sobre o mesmo período de 2020.

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

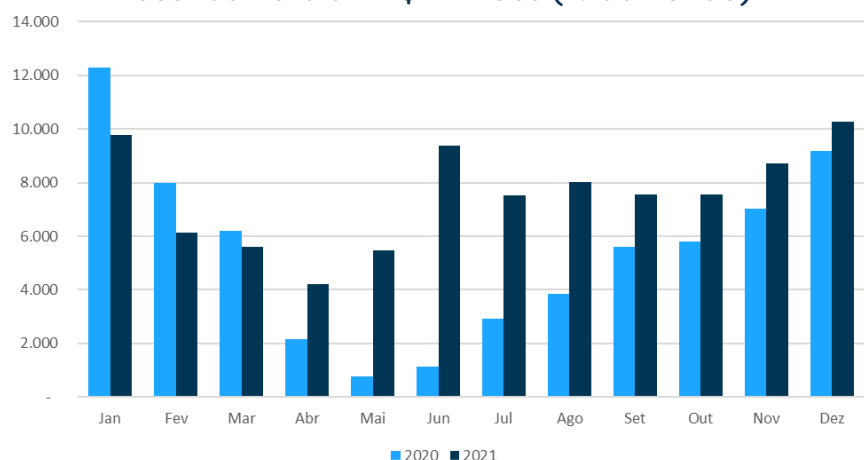


Em dezembro, as vendas do portfólio apresentaram um crescimento de 11,7%, quando comparadas com o mesmo mês de 2020.

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

- As receitas do mês de dezembro foram de R\$10,3 milhões, 11,7% acima de dezembro de 2020 e 17,8% superiores a novembro 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 e nas receitas de estacionamento, devido ao grande fluxo de pessoas no período.

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

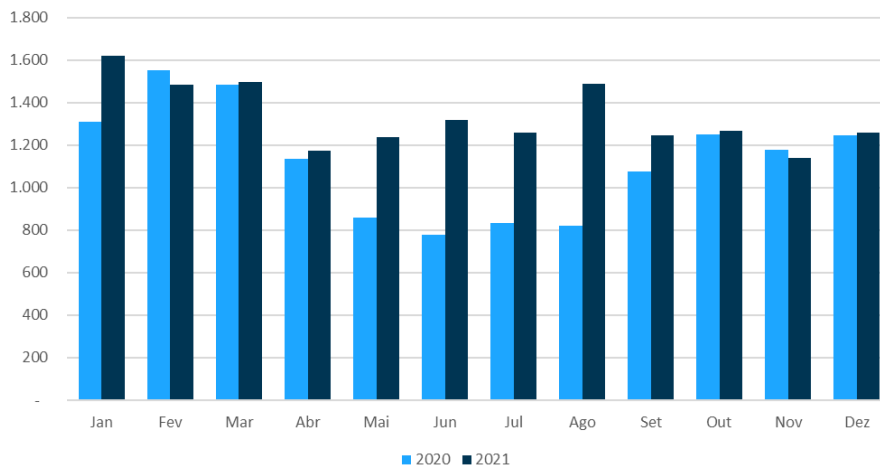


* para efeito de comparação, a série histórica foi ajustada para refletir a atual configuração do portfólio.

As receitas de dezembro apresentaram crescimento de 11,7%, em relação ao mesmo mês do ano anterior.

- Em dezembro, as despesas operacionais foram de R\$1.260 mil, o que representou um aumento de 1,1% em relação ao mesmo mês de 2020 e de expressivos 10,7% em relação a novembro de 2021. Com um aumento do fluxo de pessoas, como esperado do período, naturalmente há um aumento nas despesas operacionais. Porém, em relação ao mesmo mês do ano anterior elas foram estáveis.

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

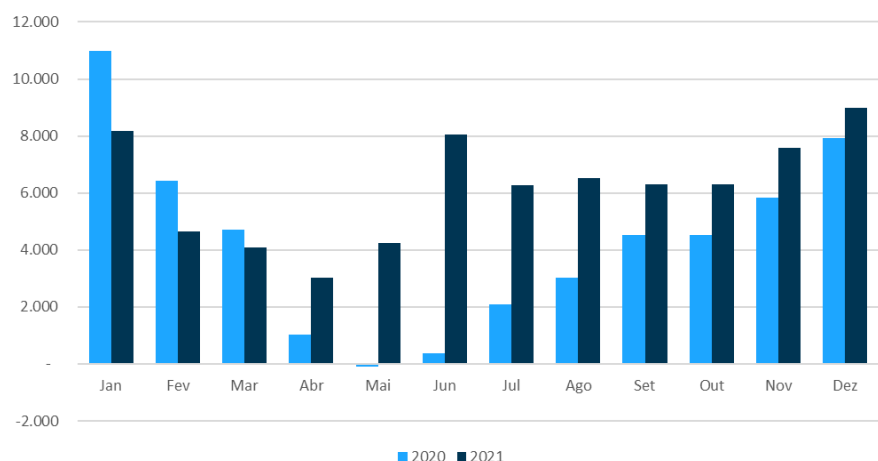


Aumento de 10,7% das despesas em relação a novembro de 2020 e de 1,1% sobre o mês anterior.

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

- O resultado operacional líquido (NOI) foi de R\$9,0 milhões no mês de dezembro, um crescimento de 13,4% em comparação com o mesmo mês do ano anterior, e de 18,9% sobre novembro de 2021. No acumulado do ano, o resultado operacional já soma R\$74,2 milhões, o que representa um crescimento de 44,5% em comparação com o mesmo período de 2020.

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



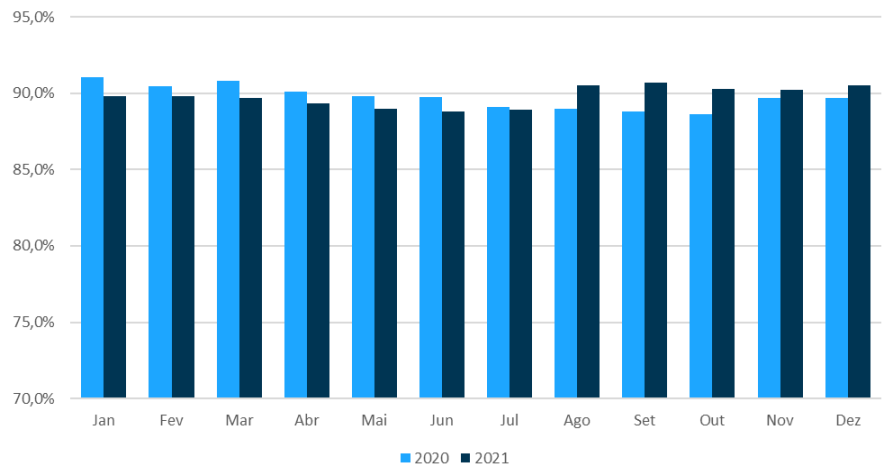
O crescimento de 44,5% do NOI no acumulado do ano, e de 13,4% na comparação com o mesmo mês do ano anterior.

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

- A taxa de ocupação em dezembro de 2021 foi de 90,5%, praticamente a mesma do mês anterior (90,2%).

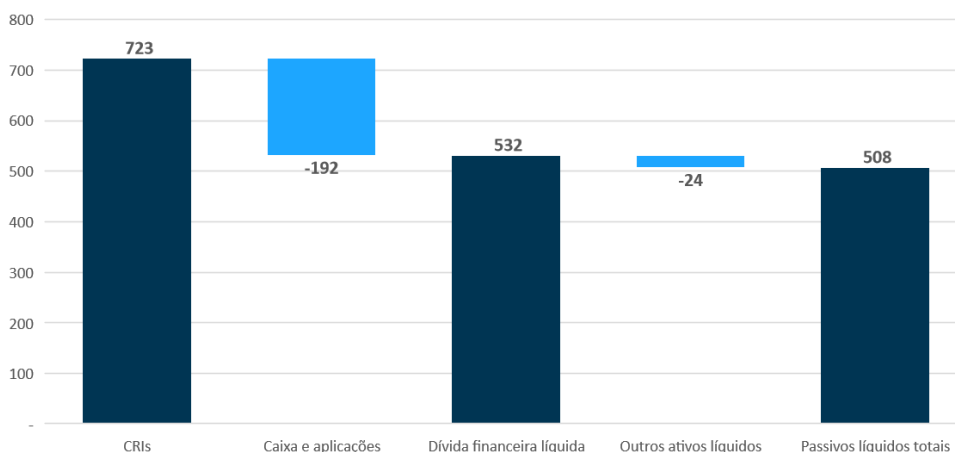
Taxa de ocupação - % (100% dos ativos)

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



- Em 31/12/2021, o saldo total dos CRIs emitidos era de R\$ 723 milhões. Na mesma data, o fundo tinha um saldo de caixa e aplicações financeiras de cerca de R\$ 192 milhões. Dessa forma, em 31/12/2021, a dívida líquida era de R\$ 532 milhões. Se considerarmos outros ativos líquidos detidos pelo fundo, os passivos líquidos totais somavam R\$ 508 milhões em 31/12/2021.

Passivos líquidos totais – R\$ milhões



Características dos CRIs:

Taxa: IPCA + 5% a.a.

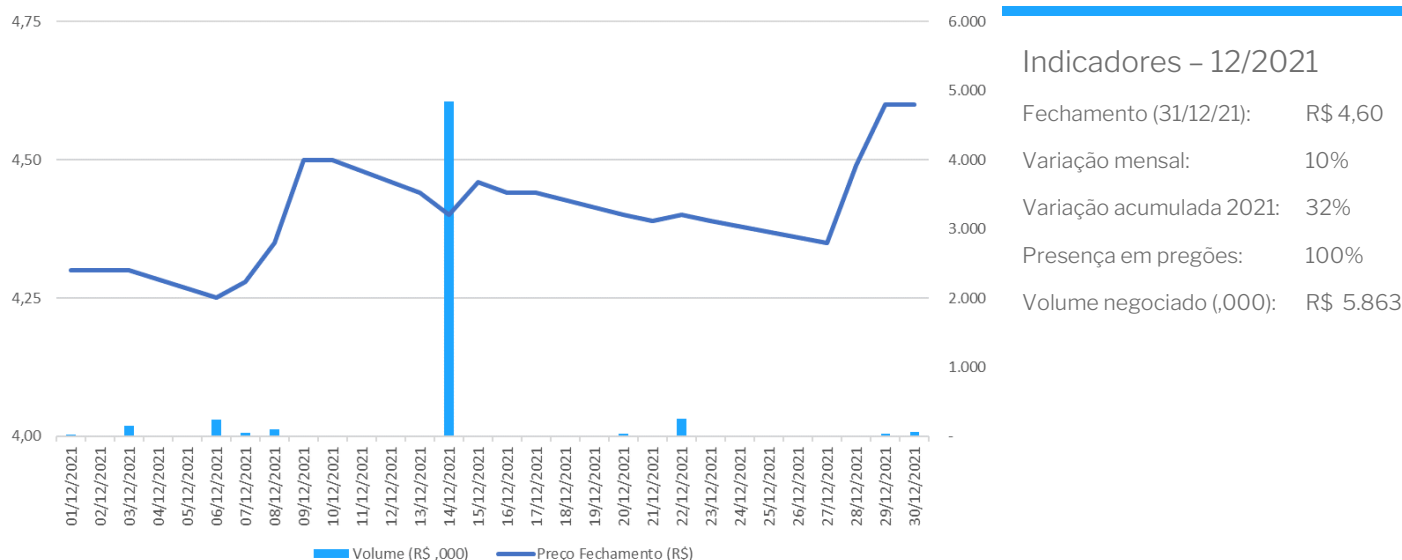
PMTs: mensais.

Vencimento: 07/2032.

Mercado Secundário

- Em dezembro de 2021, as cotas do GSFI11 apreciaram 10% em relação ao fechamento do mês anterior. O preço de fechamento mensal foi de R\$ 4,60 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões do mês. O volume mensal de negociação foi de R\$ 5,8 milhões.

Desempenho de Mercado das Cotas – Dezembro 2021



- Desde que a Genesis assumiu a gestão do Fundo, em 27/10/2020, até o final do mês de dezembro de 2021, o preço das cotas do GSFI11 apreciou 77%. Nesse mesmo período, o IFIX se manteve estável.

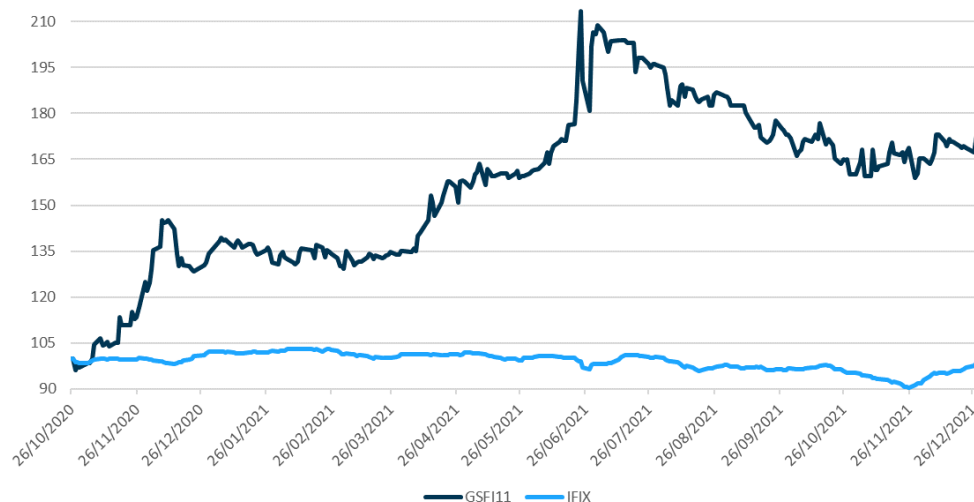
Rentabilidade Relativa – 26/10/2020 = 100

Variação Acumulada

26/10/2020 – 31/12/2021

GSFI11: 77%

IFIX: 0%



Indicadores Macroeconômicos Selecionados

Atividade Novembro de 2021	Variação sobre mesmo mês do ano anterior (%)	Variação sobre o mês anterior ¹ (%)	Variação em 12 meses (%)
IBC-BR	0,7	0,4	4,3
Indústria geral	-0,2	-4,4	5,0
Comércio varejista	0,6	-4,2	1,9
Serviços geral	2,4	10,0	9,5
ICVA (Índice Cielo) Dezembro de 2021	Nominal sobre mesmo mês do ano anterior (%)	Real sobre mesmo mês do ano anterior ¹ (%)	
Brasil	14,6	1,3	
Norte	15,7	5,6	
Nordeste	12,5	-1,9	
Centro-Oeste	13,3	1,1	
Sudeste	14,6	1,6	
Sul	17,4	4,2	
Emprego e Renda	Média móvel trimestre ago-set-out 2021	Média móvel trimestre mai-jun-jul 2021	Média móvel trimestre ago-set-out 2020
Taxa de desemprego (%)	12,1	13,7	14,6
Rendimento médio real (R\$)	2.449	2.566	2.756
Massa real de rendimentos (R\$ B)	225,0	227,4	229,4
Inflação	Dezembro 2021 (%)	Acumulado no ano (%)	Acumulado em 12 meses (%)
IPCA	0,73	10,06	10,06
IGP-M	0,87	17,78	17,78
IGP-DI	1,25	17,74	17,74
INCC-M	0,30	14,03	14,03
INCC-DI	0,35	13,85	13,85
Finanças Públicas	Novembro 2021 (% do PIB)	Outubro 2021 (% do PIB)	Novembro 2020 (% do PIB)
Dívida bruta do governo geral	81,1	82,3	88,4
Dívida líquida do governo geral	61,8	62,1	66,0
Dívida líquida do setor público	57,0	57,1	61,6
Índice de Confiança do Comércio	Dezembro 2021 (pontos) ¹	Variação s/ Novembro 2021 (pontos) ¹	Variação s/ Dezembro 2020 (pontos)
Índice total	85,3	-3,3	-6,3
Situação atual	84,0	-4,3	-8,6
Expectativa	87,3	-0,9	-2,6

¹ Com ajuste sazonal.

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

Portfólio

Portfólio Outlets

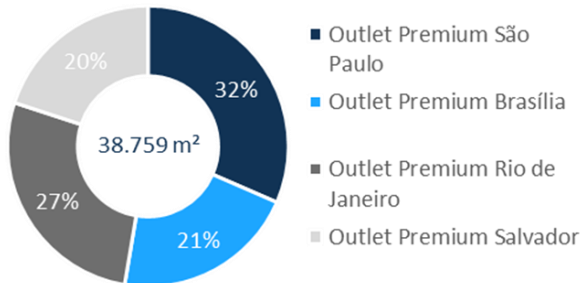
Outlets	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Outlet Premium São Paulo	24.882	49,5%	12.317	São Paulo	Itupeva	2009
Outlet Premium Brasília	16.715	50,0%	8.358	Goiás	Alexânia	2012
Outlet Premium Rio de Janeiro	20.906	50,0%	10.453	Rio de Janeiro	Duque de Caxias	2015
Outlet Premium Salvador	14.964	51,0%	7.632	Bahia	Camaçari	2013
Total Outlets	77.467	50,0%	38.759			

Portfólio Shoppings

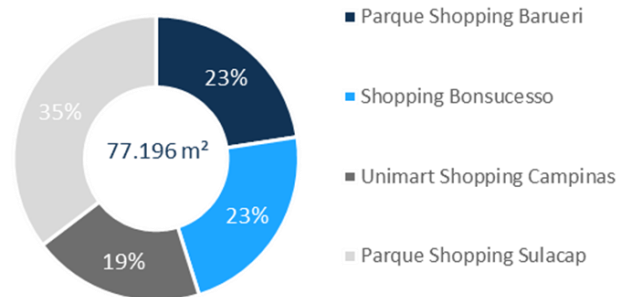
Shoppings	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Parque Shopping Barueri	36.300	48,0%	17.424	São Paulo	Barueri	2011
Shopping Bonsucesso	27.852	62,5%	17.408	São Paulo	Guarulhos	2006
Unimart Shopping Campinas	15.878	95,0%	15.084	São Paulo	Campinas	1994
Parque Shopping Sulacap	29.022	94,0%	27.281	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	2013
Total Shoppings	109.052	70,8%	77.196			
Total Portfólio	186.519	62,8%	115.955			

Diversificação do Portfólio

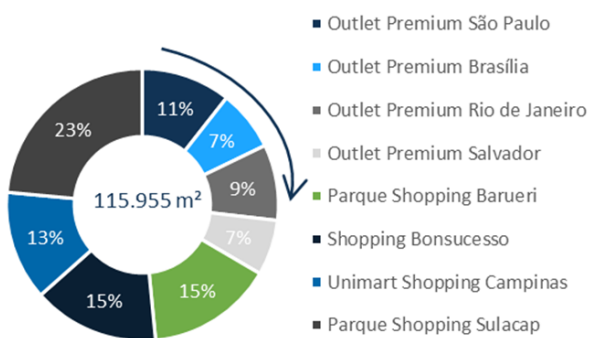
ABL Própria Outlets(%)



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: 24.882 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: 16.715 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

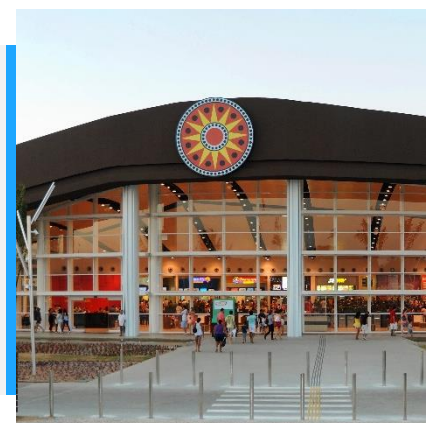
Localização: Estrada do Coco, km 12,5 – Camaçari/BA

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: 27.852 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.