

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\$ 4,40



Cota Patrimonial
R\$ 13,45



Patrimônio Líquido
R\$ 1.012 milhões



Quantidade de Cotas
75.198.136



Cotistas
8.161



ABL Própria
115.955 m²

Vendas de janeiro acima de 2021



As vendas do portfólio totalizaram R\$195 milhões em janeiro de 2022, resultado consistente para o período. Esse número representou um expressivo crescimento de 16,9% sobre o mesmo mês do ano anterior.

Forte NOI, com receitas em alta



Em janeiro de 2022, o incremento de receitas levou o resultado operacional, medido pelo NOI, ao patamar de R\$10,9 milhões, 20,7% acima do mês anterior e expressivos 33,1% a mais do que em janeiro de 2021.

A data-base deste relatório é 31 de janeiro de 2022

Comentário do Gestor

Panorama Macroeconômico

Inflação: A variação do IPCA para o mês de janeiro de 2022 foi de +0,54%. O acumulado em 12 meses chegou aos 10,38% em janeiro. A preocupação com um novo *estouro* da meta inflacionária permanece, sobretudo por conta do longo percurso a trilhar em termos de recuperação dos preços dos serviços. Por outro lado, a notícia positiva de janeiro foi a queda observada dos preços dos combustíveis. A esse respeito, percebe-se uma preocupação das autoridades em tentar estabelecer algum tipo de alívio mais permanente no que diz respeito a eles. No entanto, ainda não são claras as propostas a serem encaminhadas pelo governo, ou, tampouco, as suas implicações fiscais (elas correspondem basicamente a reduções temporárias de tributos). O IGP-M registrou alta de +1,82% em janeiro, acumulando +16,91% de variação em 12 meses.

Indicadores de sentimento: O índice de confiança do comércio ficou em 84,9 pontos em janeiro, queda de 0,4 pontos em relação a dezembro. Esse é o menor índice desde abril de 2021. O sentimento do comércio piorou sobretudo por conta da percepção em relação à situação atual, dado o impacto negativo da deterioração da renda real das famílias brasileiras sobre o consumo. A boa notícia foi o aumento de 2,7 pontos no índice de expectativas, mostrando o aumento da confiança do comércio numa possível recuperação futura. Em relação aos indicadores mais abrangentes, janeiro mostrou queda da confiança dos consumidores (-1,4 pontos) e dos empresários (-2,5 pontos).

Atividade: Em dezembro de 2021 o IBC-Br apresentou aumento de 0,3% frente ao mês de novembro. Na comparação com o mesmo mês do ano anterior houve um aumento de 1,3% e no acumulado em 12 meses, que confronta a média dos últimos 12 meses com a média dos 12 meses anteriores, o resultado foi de um crescimento de +4,5%.

As pesquisas do IBGE mostraram que no mês de dezembro de 2021 o comércio registrou leve retração de -0,1%, a indústria teve crescimento de 2,9%, enquanto os serviços tiveram crescimento mais moderado de 1,4%, após uma retração no mês de outubro e recuperação no mês de novembro, o que revela certa volatilidade na retomada da atividade econômica do setor.

De acordo com o Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA), que é um indicador mais aderente ao comportamento de nosso portfólio, em janeiro de 2022 houve um crescimento de 2,1% em relação a janeiro de 2021 na série já ajustada para inflação e para os efeitos das datas importantes do calendário do varejo. Com o resultado de janeiro de 2022, o ICVA completa 3 meses de altas consecutivas. A recuperação das vendas ocorre, sobretudo, em função da volta do comércio varejista à normalidade, tendo em vista que no começo do ano passado o setor foi bastante afetado pela pandemia. Considerando as receitas nominais sem ajustes de calendário, que espelham as vendas observadas pelos varejistas, janeiro de 2022 apresentou crescimento de 14,4% sobre janeiro de 2021.

Desemprego e rendimentos: A taxa de desemprego decresceu, de um nível de 13,1% no trimestre que compreende os meses de junho, julho e agosto de 2021, para 11,6% no trimestre composto pelos meses de setembro, outubro e novembro de 2021. Contudo, a massa de rendimento real habitual teve queda de -1,0% no mesmo período de comparação. O rendimento real médio habitual das pessoas ocupadas caiu -4,5% na mesma comparação de períodos e com relação ao mesmo trimestre de 2020 a queda foi de -11,4%.

Principais riscos macroeconômicos: Os riscos que identificamos em janeiro de 2022 são os mesmos apontados ao final de 2021: (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 pandemia, por conta da disseminação da variante Ômicron do coronavírus, bem como de sua nova subvariante BA.2; (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

Janeiro de 2022: Em janeiro, as vendas totais dos shoppings e outlets totalizaram R\$195 milhões, o que representou um crescimento de 16,9% em relação a janeiro de 2021, e uma queda de 4,2% com relação a janeiro de 2020.

Desempenho operacional em janeiro de 2022: Do ponto de vista operacional, janeiro de 2022 foi um mês bastante positivo, com forte crescimento de receitas em razão de fatores sazonais – é o mês no qual os empreendimentos capturam os resultados advindos das vendas de final de ano –, e aumento das receitas de estacionamento. Dessa forma, o resultado operacional (NOI) dos empreendimentos alcançou expressivos R\$10,9 milhões em janeiro de 2022, aumento de 20,7% sobre o mês anterior, e crescimento de 33,1% na comparação com janeiro de 2021. O forte crescimento em relação a janeiro de 2021 é justificado também pelo fato de que nos primeiros meses do ano passado os efeitos decorrentes da pandemia, ainda afetavam o comércio de maneira mais intensa.

Dívida: Em 31/01/2022, 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\$193 milhões. Dessa forma, em 31/01/2022, a dívida líquida era de R\$530 milhões. Se considerarmos outros ativos líquidos detidos pelo Fundo, os passivos líquidos totais somavam R\$508 milhões em 31/01/2022. Cabe observar que, em janeiro de 2022, não houve crescimento do saldo dos CRIs, tanto por conta de algum arrefecimento da inflação, com a variação do IPCA do mês ficando abaixo da observada em dezembro de 2021, como pelo pagamento de uma parcela de amortização maior do que a usual.

Mercado secundário: Em janeiro de 2022, as cotas do GSFI11 tiveram uma queda de 4,3% em relação ao fechamento do mês anterior. O preço de fechamento mensal foi de R\$4,40 por cota. Com isso, no final de janeiro, a relação preço/valor patrimonial das cotas equivalia a 33%. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões do mês e o volume mensal de negociação foi de R\$1,725 milhões.

Quadro Resumo – R\$'000

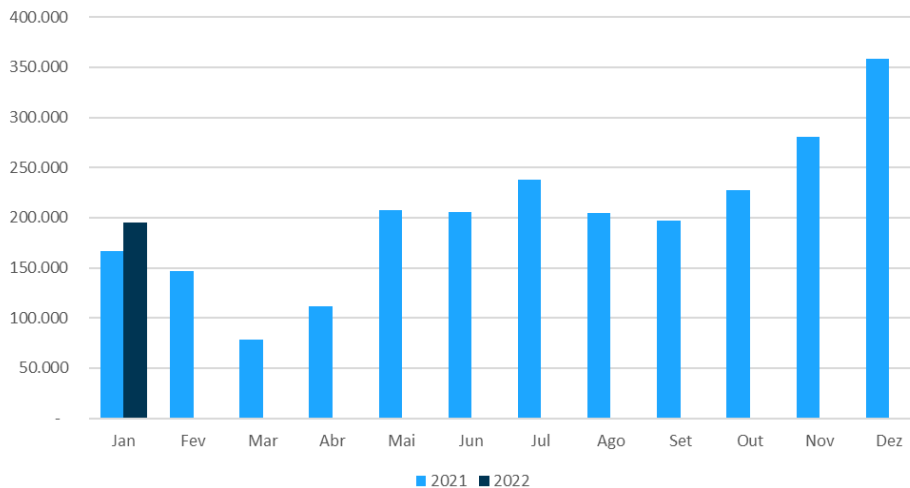
	Jan/22	Jan/21*	Var (%)	Dez/21*	Var (%)
Receitas Totais	12.292	9.785	25,6 %	10.259	19,8 %
Custos Operacionais	1.427	1.622	-12,0 %	1.260	13,2 %
NOI	10.866	8.163	33,1 %	8.999	20,7 %
Passivos Líquidos Totais	507.931				
Valor Patrimonial da Cota	13,45				

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

Comentários Operacionais

Em janeiro, as vendas dos shoppings e outlets do portfólio somaram R\$195 milhões, um expressivo crescimento de 16,9% sobre o mesmo período do ano anterior. Tal crescimento nas vendas evidencia que o portfólio tem se recuperado de maneira consistente desde o período mais crítico da pandemia, o que, consequentemente, tem se refletido nos resultados operacionais.

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



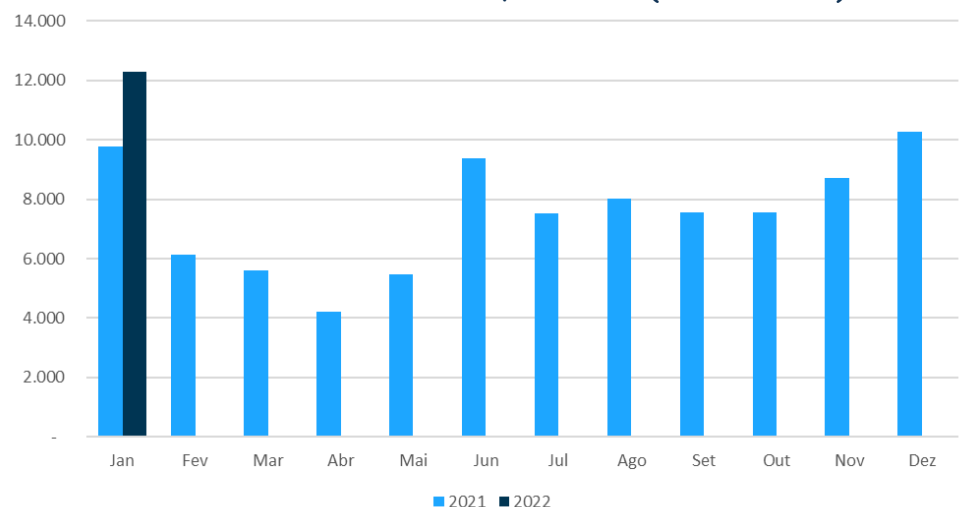
Em janeiro, as vendas do portfólio apresentaram um crescimento de 16,9%, quando comparadas com o mesmo mês de 2021.

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

- As receitas do mês de janeiro foram de R\$12,3 milhões, 25,6% acima de janeiro de 2020 e 19,8% superiores a dezembro de 2021. O crescimento das receitas em relação ao mesmo período do ano anterior evidencia a melhora operacional que o portfólio tem apresentado. Já o crescimento em relação ao mês anterior é explicado principalmente pela questão sazonal, uma vez que as receitas de janeiro estão atreladas as vendas de Natal.

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

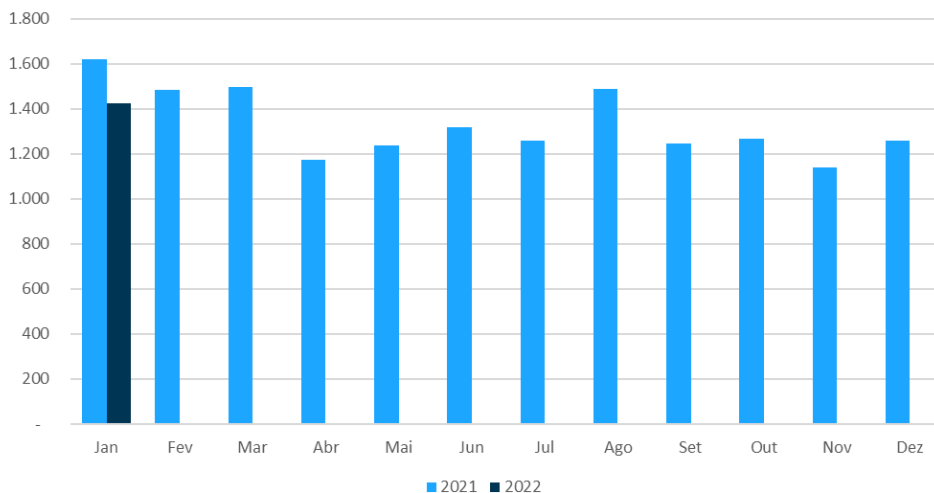
As receitas de janeiro apresentaram crescimento de 25,6%, em relação ao mesmo mês do ano anterior.



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

- Em janeiro de 2022, as despesas operacionais foram de R\$1.427 mil, o que representou uma diminuição de 12,1% em relação ao mesmo mês de 2021, e aumento de 13,2% em relação a dezembro de 2021.

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



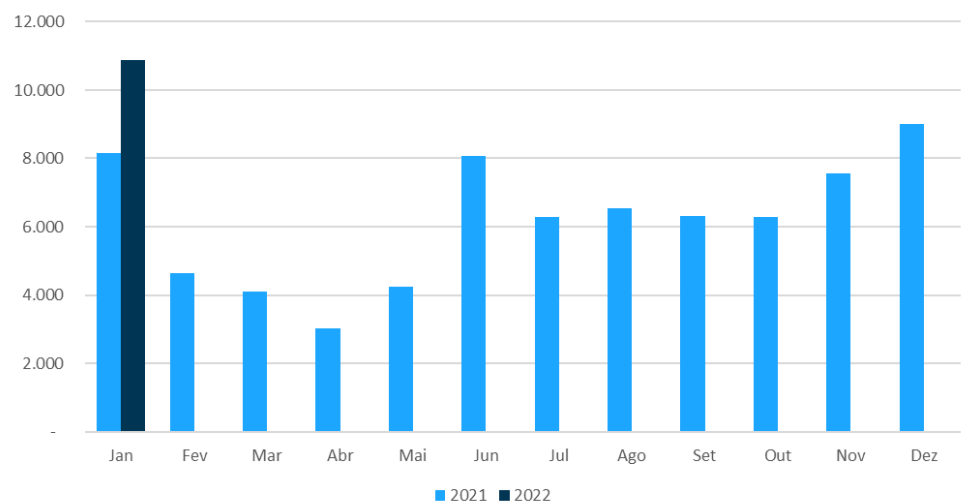
Queda de 12,1% das despesas em relação a janeiro de 2021.

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

- O resultado operacional líquido (NOI) foi de R\$10,9 milhões no mês de janeiro de 2022, um forte crescimento de 33,1% em comparação com o mesmo mês do ano anterior, e de expressivos 20,7% sobre dezembro de 2021. Tal crescimento anual se deveu a combinação de incremento nas receitas e redução nos custos.

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

Crescimento de 33,1% do NOI na comparação com janeiro de 2021.

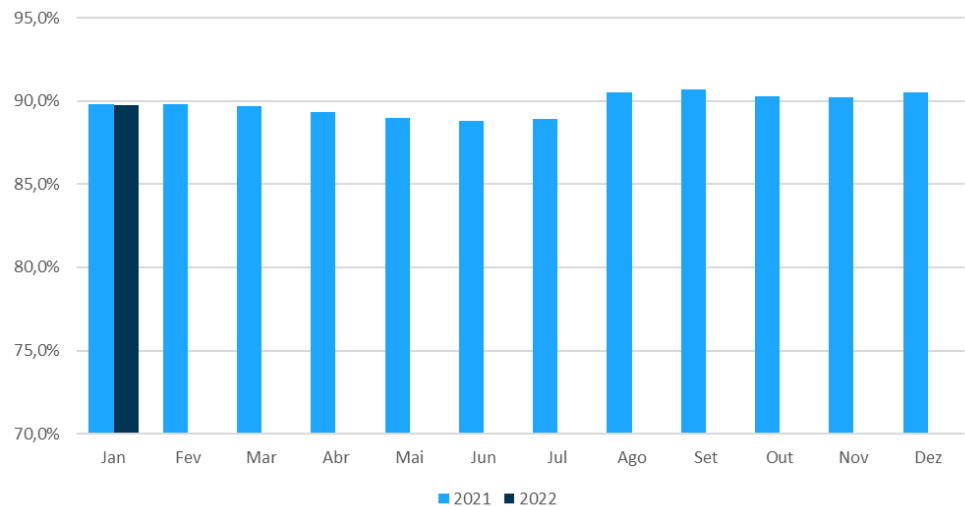


* para efeito de comparação, a série histórica foi ajustada para refletir a atual configuração do portfólio.

- A taxa de ocupação em janeiro de 2022 foi de 89,7%, praticamente a mesma de janeiro de 2021 (89,8%).

Taxa de ocupação - % (100% dos ativos)

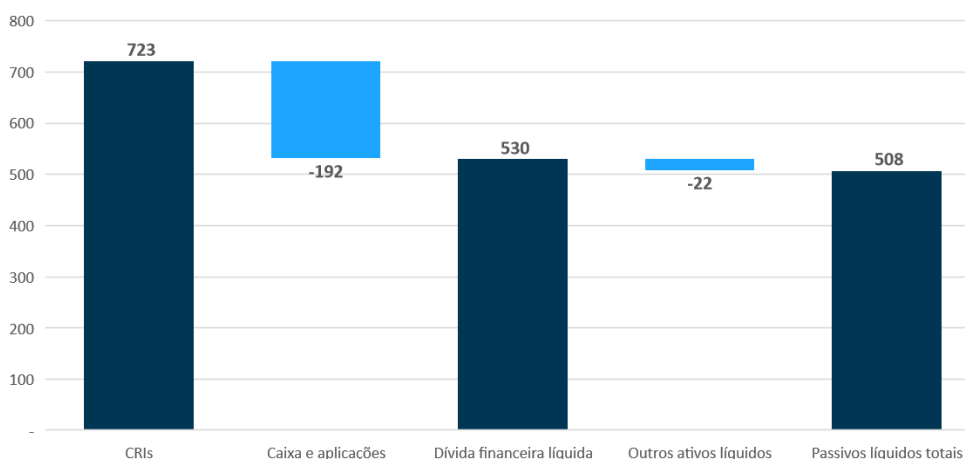
A taxa de ocupação do portfólio ficou estável em janeiro de 2022.



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

- Em 31/01/2022, o saldo total dos CRIs emitidos era de pouco menos de R\$ 723 milhões. Na mesma data, o fundo tinha um saldo de caixa e aplicações financeiras acima de R\$ 193 milhões. Dessa forma, em 31/01/2022, a dívida líquida era de R\$ 530 milhões. Se considerarmos outros ativos líquidos detidos pelo fundo, os passivos líquidos totais somavam R\$ 508 milhões em 31/01/2022.

Passivos líquidos totais - R\$ milhões



Características dos CRIs:

Taxa: IPCA + 5% a.a.

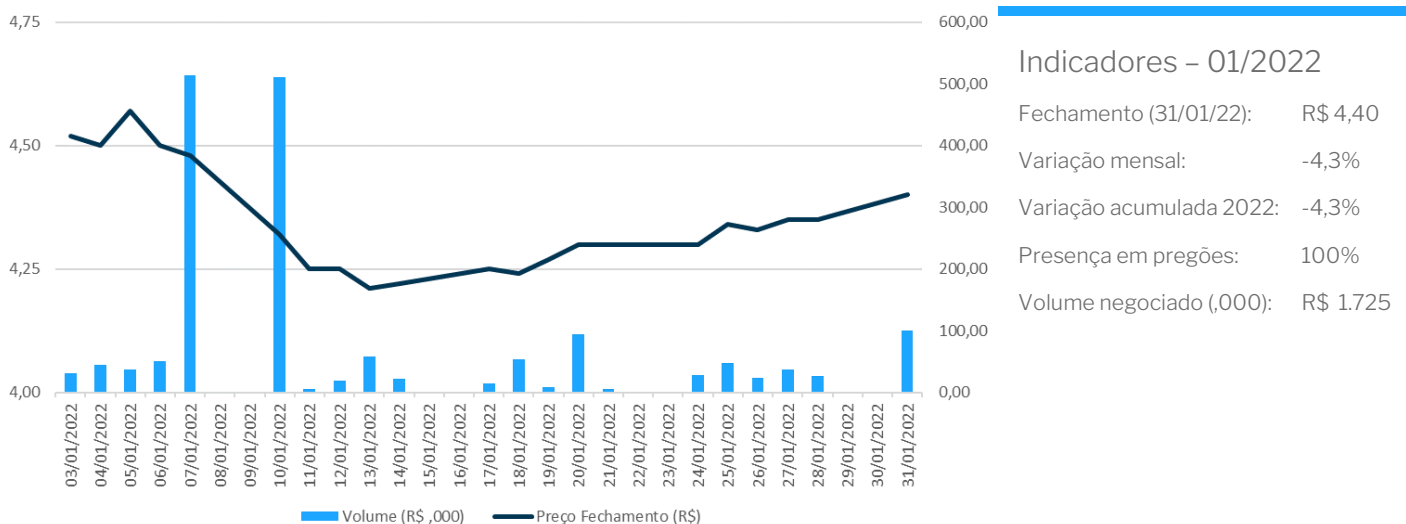
PMTs: mensais.

Vencimento: 07/2032.

Mercado Secundário

- Em janeiro de 2022, as cotas do GSFI11 depreciaram 4,3% em relação ao fechamento do mês anterior. O preço de fechamento mensal foi de R\$ 4,40 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões do mês. O volume mensal de negociação foi de R\$ 1,725 milhões.

Desempenho de Mercado das Cotas – Janeiro 2022



- Desde que a Genesis assumiu a gestão do Fundo, em 27/10/2020, até o final do mês de janeiro de 2022, o preço das cotas do GSFI11 apreciou 69%. Nesse mesmo período, o IFIX se manteve quase estável.

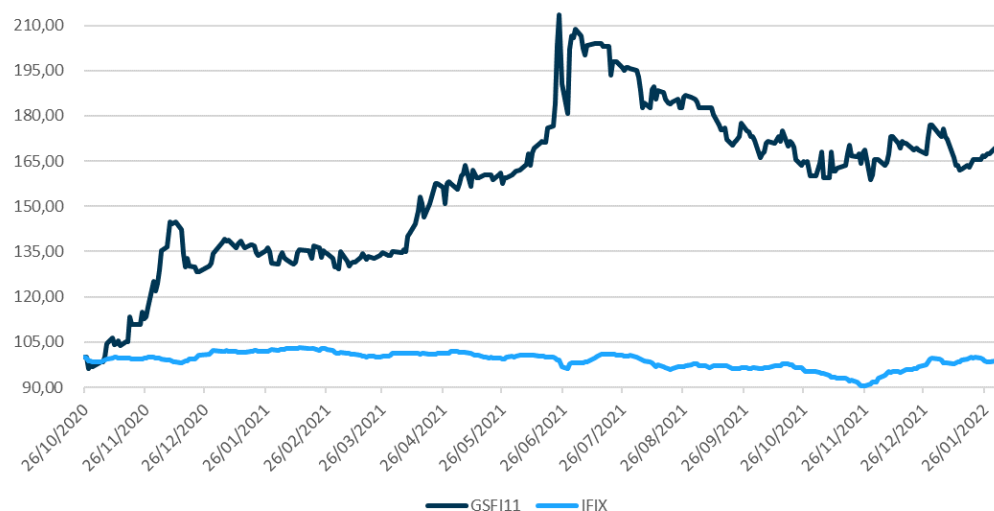
Rentabilidade Relativa – 26/10/2020 = 100

Variação Acumulada

26/10/2020 – 31/01/2022

GSFI11: 69%

IFIX: -1%



Indicadores Macroeconômicos Selecionados

Atividade Dezembro de 2021	Variação sobre mesmo mês do ano anterior (%)	Variação sobre o mês anterior ¹ (%)	Variação em 12 meses (%)
IBC-BR	1,3	0,3	4,5
Indústria geral	-5,0	2,9	3,9
Comércio varejista	-2,9	-0,1	1,4
Serviços geral	10,4	1,4	10,9
ICVA (Índice Cielo) Janeiro de 2021	Nominal sobre mesmo mês do ano anterior (%)	Real sobre mesmo mês do ano anterior ¹ (%)	
Brasil	14,4	2,1	
Norte	19,8	9,7	
Nordeste	15,1	1,7	
Centro-Oeste	13,7	1,4	
Sudeste	12,9	1,0	
Sul	17,5	6,5	
Emprego e Renda	Média móvel trimestre set-out-nov 2021	Média móvel trimestre jun-jul-ago 2021	Média móvel trimestre set-out-nov 2020
Taxa de desemprego (%)	11,6	13,1	14,4
Rendimento médio real (R\$)	2.444	2.559	2.757
Massa real de rendimentos (R\$ B)	227,0	229,4	233,0
Inflação	Janeiro 2022 (%)	Acumulado no ano (%)	Acumulado em 12 meses (%)
IPCA	0,54	0,54	10,38
IGP-M	1,82	1,82	16,91
IGP-DI	2,01	2,01	16,71
INCC-M	0,64	0,64	13,70
INCC-DI	0,71	0,71	13,65
Finanças Públicas	Dezembro 2021 (% do PIB)	Novembro 2021 (% do PIB)	Dezembro 2020 (% do PIB)
Dívida bruta do governo geral	80,3	81,1	88,6
Dívida líquida do governo geral	61,8	61,8	66,6
Dívida líquida do setor público	57,3	57,0	62,5
Índice de Confiança do Comércio	Janeiro 2022 (pontos) ¹	Variação s/ Dezembro 2021 (pontos) ¹	Variação s/ Janeiro 2021 (pontos)
Índice total	84,9	-0,4	-5,5
Situação atual	80,5	-3,5	-7,7
Expectativa	90,0	2,7	-2,0

¹ Com ajuste sazonal.

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

Portfólio

Portfólio Outlets

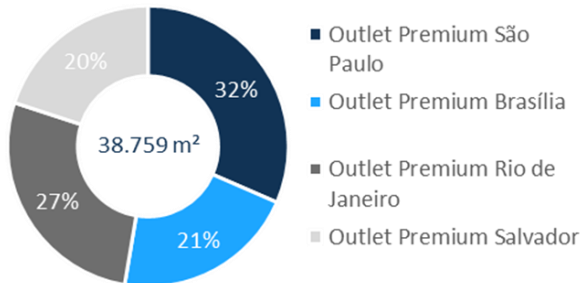
Outlets	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Outlet Premium São Paulo	24.882	49,5%	12.317	São Paulo	Itupeva	2009
Outlet Premium Brasília	16.715	50,0%	8.358	Goiás	Alexânia	2012
Outlet Premium Rio de Janeiro	20.906	50,0%	10.453	Rio de Janeiro	Duque de Caxias	2015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

Portfólio Shoppings

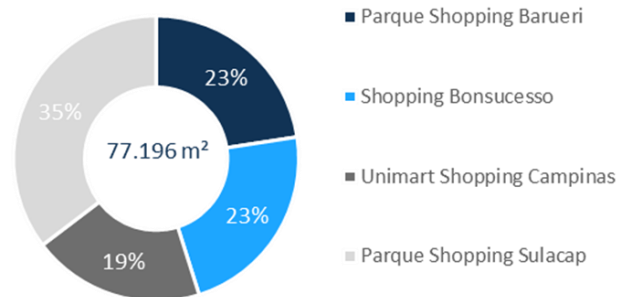
Shoppings	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Parque Shopping Barueri	36.300	48,0%	17.424	São Paulo	Barueri	2011
Shopping Bonsucesso	27.852	62,5%	17.408	São Paulo	Guarulhos	2006
Unimart Shopping Campinas	15.878	95,0%	15.084	São Paulo	Campinas	1994
Parque Shopping 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

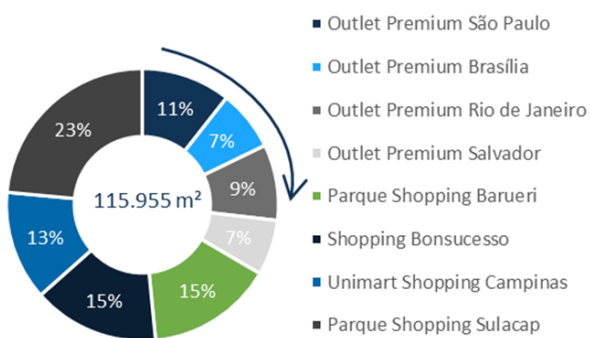
ABL Própria Outlets(%)



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

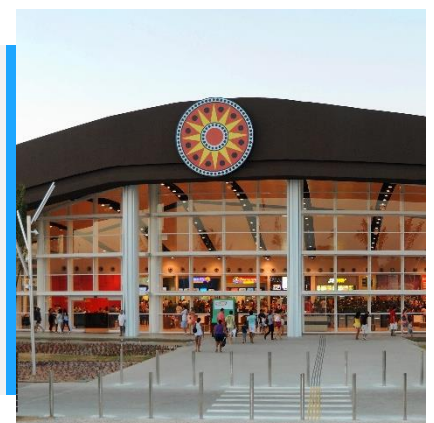
Localização: Estrada do Coco, km 12,5 – Camaçari/BA

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.