

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\$ 4,26



Cota Patrimonial
R\$ 13,45



Patrimônio Líquido
R\$ 1.012 milhões



Quantidade de Cotas
75.198.136



Cotistas
8.003



ABL Própria
115.955 m²

Receitas do portfólio continuam a apresentar crescimento importante



As receitas do portfólio no período totalizaram R\$7,6 milhões, o que representa um crescimento de 24,3% sobre fevereiro de 2021. Tal crescimento se justifica principalmente pelo incremento na linha de receitas com aluguel mínimo e de estacionamento, o que demonstra que os reajustes de aluguéis tem sido efetivamente implementados.

NOI continua a mostrar crescimento



Como reflexo da combinação entre a receita forte e os custos sob controle, o resultado operacional medido pelo NOI foi de R\$6 milhões em fevereiro de 2022, valor 29,5% superior ao observado em fevereiro de 2021. No acumulado do ano, o NOI apresentou um crescimento de 31,8% sobre o mesmo período do ano passado.

A data-base deste relatório é 28 de fevereiro de 2022

Comentário do Gestor

Panorama Macroeconômico

Inflação: A variação do IPCA no mês de fevereiro foi de +1,01%, na comparação com o mês de janeiro. O acumulado em 12 meses chegou aos 10,54%. Em fevereiro de 2022, o grupo que apresentou maior variação de preços entre os componentes do IPCA foi o de educação (+5,61%), contribuindo com 0,31 p.p. de impacto sobre o índice do mês. O IGP-M registrou aumento de 1,83% em fevereiro, acumulando 16,12% em 12 meses. Cabe destacar que os preços no atacado, que registraram elevação de 2,36% em fevereiro, são os que têm apresentado o maior crescimento dentre os componentes do IGP-M. É importante considerar que sobre estes preços ainda não há influência do conflito entre Rússia e Ucrânia, que pode gerar maior pressão inflacionista (a se confirmar pelos indicadores dos próximos meses).

Indicadores de sentimento: Os indicadores de sentimento das sondagens feitas pela FGV registraram, em fevereiro de 2022, queda no Índice de Confiança Empresarial (-2,2 pontos) em relação a janeiro de 2022, assim como no Índice de Confiança do Consumidor (-0,5 ponto). Considerando os índices dessazonalizados, o Índice de Confiança Empresarial recuou -0,5 ponto e o Índice de Confiança do Consumidor avançou 3,8 pontos. Já o Índice de Confiança do Comércio, cresceu 2,1 pontos, mas ainda está 3,5 pontos abaixo do valor de fevereiro de 2021.

Atividade: Os dados das Contas Nacionais Trimestrais do quarto trimestre de 2021, publicados na primeira semana de março, permitiram o fechamento do cálculo das variações acumuladas no ano de 2021 completo. Os números mostraram um crescimento de 4,6% no PIB total, que foi resultante da combinação das seguintes taxas de variação setorial: -0,2% para a agropecuária, +4,5% para a indústria total e +4,7% para os serviços.

Em janeiro de 2022 o IBC-Br apresentou queda de -0,99% frente ao mês de dezembro, mostrando, mais uma vez a volatilidade da recuperação econômica recente. Na comparação com o mesmo mês do ano anterior praticamente não houve crescimento (+0,01%); 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 +4,73% (uma leve melhora contra os +4,59% de dezembro).

O IBGE mostrou que no mês de janeiro apenas o comércio registrou crescimento entre os grandes setores, de +0,8%. A indústria teve retração de -2,4% e os serviços tiveram leve queda, de -0,1%, ambos perdendo a dinâmica de expansão dos meses anteriores. A inconsistência vem sendo a principal característica da retomada da atividade econômica.

De acordo com o Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA), que é um indicador mais aderente ao comportamento de nosso portfólio, em fevereiro de 2022 houve um crescimento de 5,5% em relação a fevereiro de 2021 na série já ajustada para inflação e para os efeitos das datas importantes do calendário do varejo. Com o resultado de fevereiro de 2022, o ICVA completa 4 meses de altas consecutivas. O bom resultado de fevereiro ocorreu especialmente pelo retorno praticamente total à normalidade, relativamente às restrições adotadas no contexto da pandemia, e pelo forte desempenho de segmentos do setor de serviços. Considerando as receitas nominais sem ajustes de calendário, que espelham as vendas observadas pelos varejistas, fevereiro de 2022 apresentou crescimento de 18,9% sobre fevereiro de 2021.

Desemprego e rendimentos: A taxa de desemprego decresceu, de um nível de 12,6% no trimestre que compreende os meses de julho, agosto e setembro de 2021, para 11,1% no trimestre composto pelos meses de outubro, novembro e dezembro de 2021. Contudo, a massa de rendimento real habitual teve queda de -1,8% em relação a um ano atrás. O rendimento real médio habitual das pessoas ocupadas caiu -3,6% na comparação com o trimestre anterior e, com relação ao mesmo trimestre de 2020, a queda foi de -10,7%.

Principais riscos macroeconômicos: Os riscos que identificamos em fevereiro de 2022 são: (i) a persistência da inflação e sua disseminação entre os setores, e a consequente elevação da Selic pelo

Banco Central, agora com a contribuição negativa do conflito entre Ucrânia e Rússia, que pode causar disrupções em algumas cadeias produtivas, problemas no comércio internacional e aumento dos preços de alguns produtos (combustíveis, fertilizantes e alimentos); (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 dinâmica ainda incerta da pandemia de COVID-19; (v) uma possível reversão da tendência de redução do desemprego após o término do período de estabilidade no emprego que era exigido no “Novo Programa Emergencial de Manutenção do Emprego e Renda”.

Desempenho do Fundo

Fevereiro de 2022: Em fevereiro, as vendas totais dos shoppings e outlets totalizaram R\$173 milhões, o que representou um crescimento de 17,6% em relação a fevereiro de 2021. No acumulado do ano, as vendas totalizaram R\$368 milhões, valor 17,3% acima do acumulado do mesmo período do ano anterior.

Desempenho operacional em fevereiro de 2022: Do ponto de vista operacional, fevereiro de 2022 foi um mês positivo na geração de receitas que foram impulsionadas por um importante incremento nos aluguéis mínimos e estacionamentos. Dessa forma, o resultado operacional (NOI) dos empreendimentos foi de R\$6 milhões em fevereiro de 2022, aumento de expressivos 29,5% sobre o mesmo mês de 2021. O forte crescimento em relação a fevereiro de 2021 demonstra como o portfólio tem se recuperado de maneira positiva dos efeitos da pandemia.

Dívida: Em 28/02/2022, 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\$199 milhões. Dessa forma, em 28/02/2022, a dívida líquida era de R\$528 milhões. Se considerarmos outros ativos líquidos detidos pelo Fundo, os passivos líquidos totais somavam R\$510 milhões em 28/02/2022. Cabe observar que, em fevereiro de 2022, a expressiva variação do IPCA fez novamente o saldo total dos CRIs aumentar. Do ponto de vista da dívida líquida, contudo, houve uma redução de R\$ 2 milhões, dado o aumento dos resultados do portfólio e a maior remuneração sobre os recursos disponíveis do Fundo.

Mercado secundário: Em fevereiro de 2022, as cotas do GSFI11 tiveram uma queda de 3,2% em relação ao fechamento do mês anterior. O preço de fechamento mensal foi de R\$4,26 por cota. Com isso, no final de fevereiro, 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\$2,038 milhões.

Quadro Resumo – R\$'000

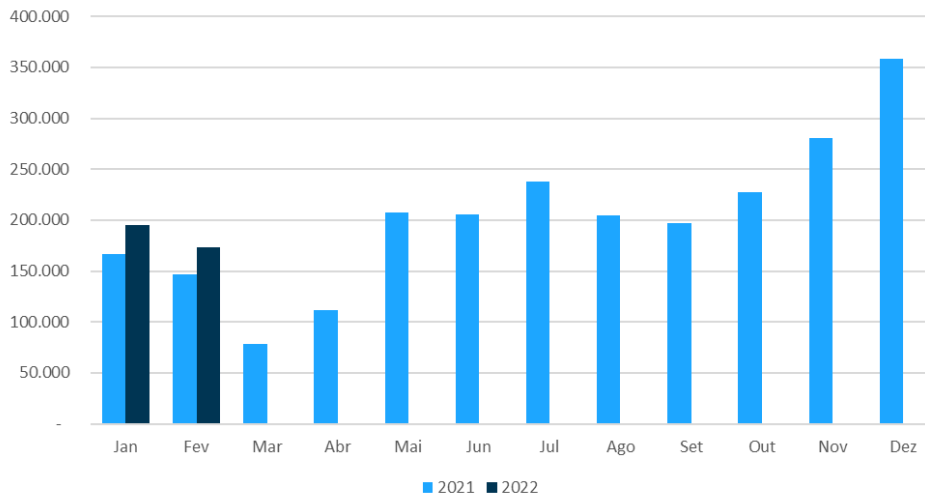
	Fev/22	Fev/21*	Var (%)	Jan/22	Var (%)
Receitas Totais	7.630	6.137	24,3 %	12.292	-37,9 %
Custos Operacionais	1.606	1.485	8,1 %	1.427	12,6 %
NOI	6.023	4.652	29,5 %	10.866	-44,6 %
Passivos Líquidos Totais	510.246				
Valor Patrimonial da Cota	13,45				

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

Comentários Operacionais

Em fevereiro, as vendas dos shoppings e outlets do portfólio somaram R\$173 milhões, um expressivo crescimento de 17,6% sobre o mesmo período do ano anterior. No acumulado de 2022, as vendas totalizaram R\$368 milhões, valor 17,3% acima do acumulado do mesmo período do ano passado. 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)*



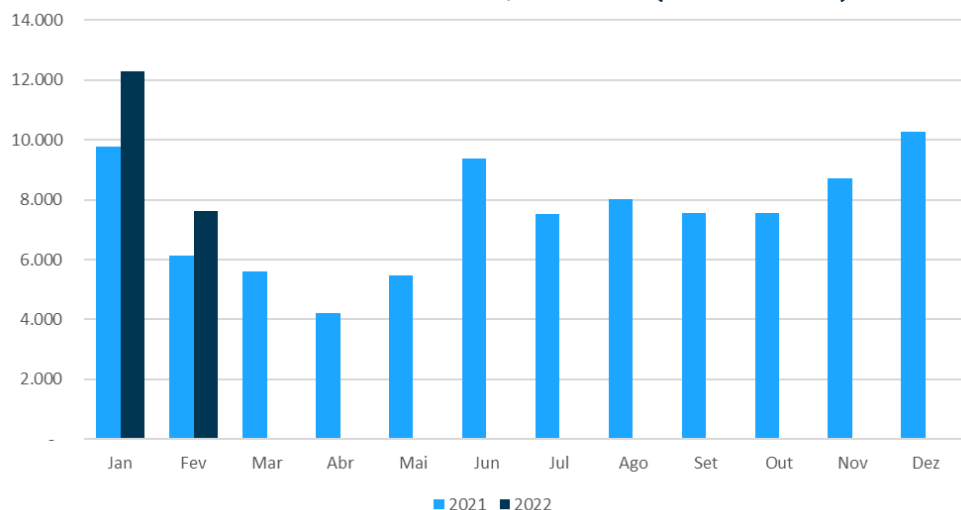
Em fevereiro, as vendas do portfólio apresentaram um crescimento de 17,6%, quando comparadas com o mesmo mês de 2021.

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

- As receitas do mês de fevereiro foram de R\$7,6 milhões, valor 24,3% acima de fevereiro de 2021, principalmente por conta do crescimento as receitas mínimas de aluguel, o que denota que os reajustes tem sido implementados com sucesso. No acumulado do ano de 2022, as receitas totalizaram R\$20 milhões, representando um expressivo crescimento de 25,1% em relação ao acumulado do ano anterior.

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

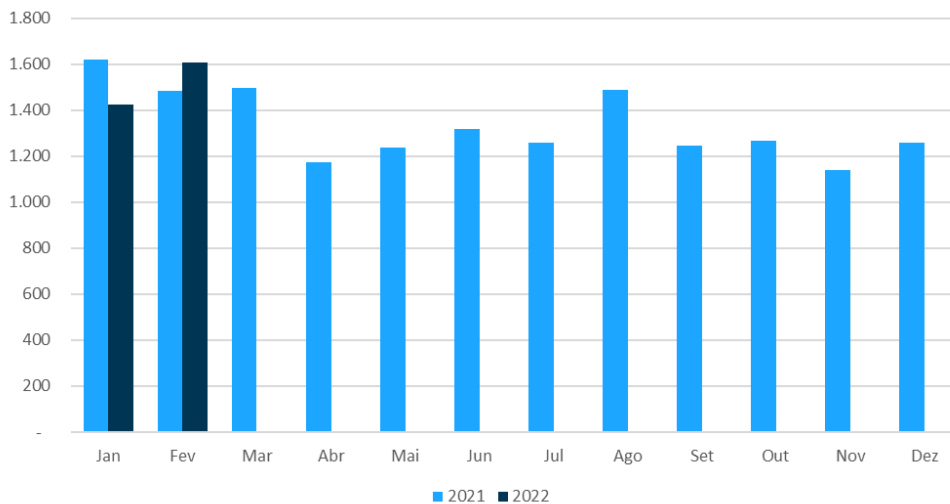
As receitas de fevereiro apresentaram crescimento de 24,3%, em relação ao mesmo mês do ano anterior.



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

- Em fevereiro de 2022, as despesas operacionais foram de R\$1.6 milhão, o que representou um aumento de 8,1% em relação ao mesmo mês de 2021, e aumento de 12,6% em relação a janeiro de 2022. O incremento nas despesas se deu principalmente por conta dos custos de comercialização.

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



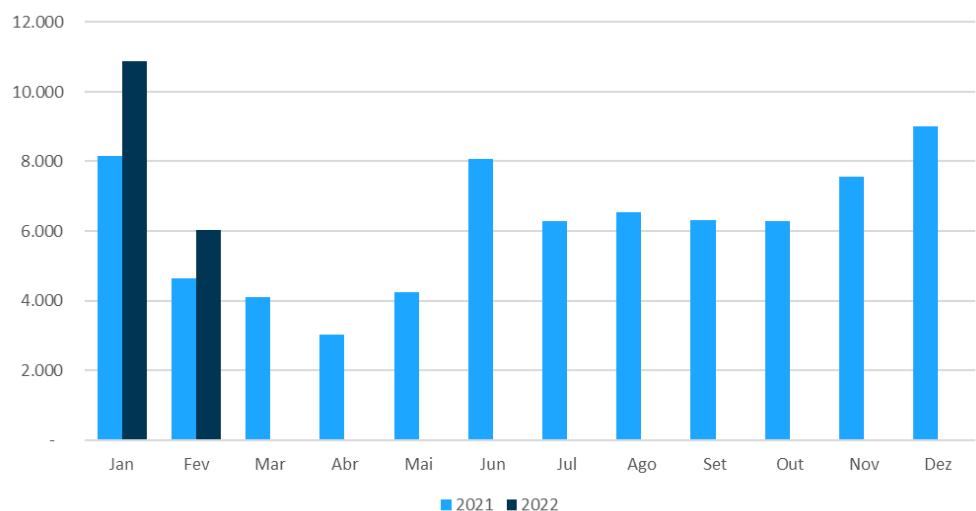
Aumento de 8,1% das despesas operacionais em relação a fevereiro de 2021.

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

- O resultado operacional líquido (NOI) foi de R\$6 milhões no mês de fevereiro de 2022, um forte crescimento, de 29,5%, em comparação com o mesmo mês do ano anterior. Em 2022, o NOI acumulado já é de R\$16,9 milhões, o equivalente a um crescimento de 31,8% sobre o mesmo período do ano anterior. Tal crescimento evidencia a boa recuperação do portfólio para o ano de 2022.

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

Crescimento de 29,5% do NOI na comparação com fevereiro de 2021.

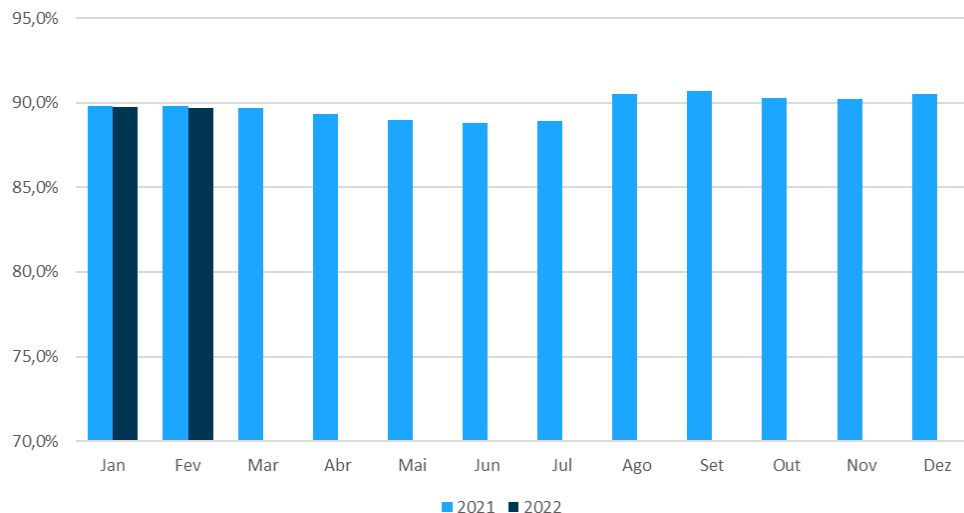


* para efeito de comparação, a série histórica foi ajustada para refletir a atual configuração do portfólio.

- A taxa de ocupação tem se mantido estável, e em fevereiro de 2022 foi de 89,7%, praticamente a mesma de fevereiro de 2021 (89,8%).

Taxa de ocupação - % (100% dos ativos)

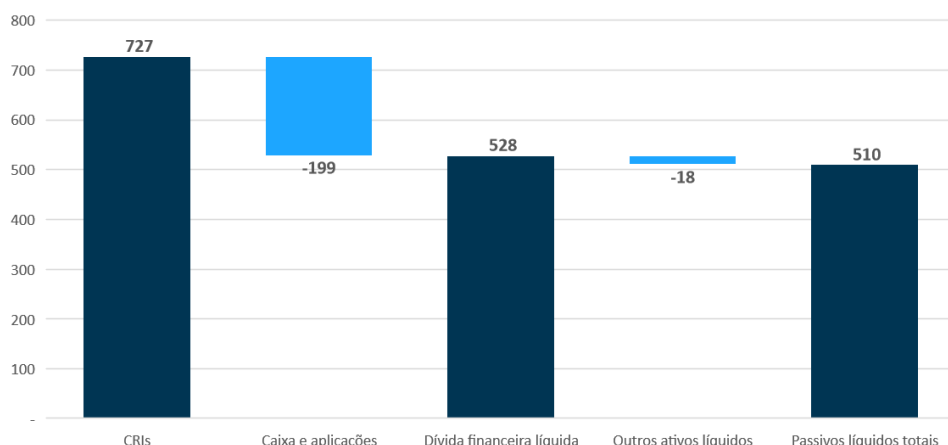
A taxa de ocupação do portfólio ficou estável em fevereiro de 2022.



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

- Em 28/02/2022, o saldo total dos CRIs emitidos era de pouco menos de R\$ 727 milhões. Na mesma data, o fundo tinha um saldo de caixa e aplicações financeiras de cerca R\$ 199 milhões. Dessa forma, em 28/02/2022, a dívida líquida era de R\$ 528 milhões. Se considerarmos outros ativos líquidos detidos pelo fundo, os passivos líquidos totais somavam R\$ 510 milhões em 28/02/2022.

Passivos líquidos totais - R\$ milhões



Características dos CRIs:

Taxa: IPCA + 5% a.a.

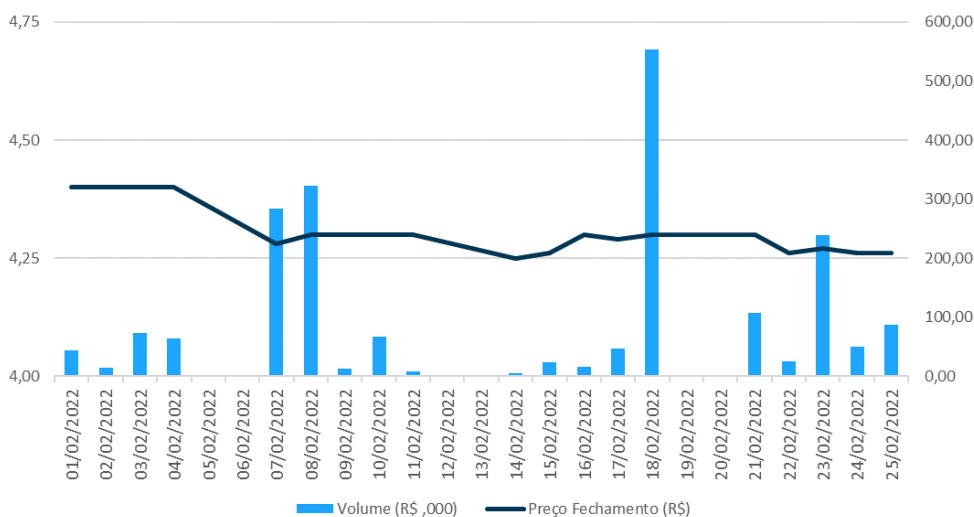
PMTs: mensais.

Vencimento: 07/2032.

Mercado Secundário

- Em fevereiro de 2022, as cotas do GSFI11 depreciaram 3,2% em relação ao fechamento do mês anterior. O preço de fechamento mensal foi de R\$ 4,26 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões do mês. O volume mensal de negociação foi de R\$ 2,038 milhões.

Desempenho de Mercado das Cotas - Fevereiro 2022



Indicadores - 02/2022

Fechamento (25/02/22):	R\$ 4,26
Variação mensal:	-3,2%
Variação acumulada 2022:	-7,4%
Presença em pregões:	100%
Volume negociado (,000):	R\$ 2.038

- Desde que a Genesis assumiu a gestão do Fundo, em 27/10/2020, até o final do mês de fevereiro de 2022, o preço das cotas do GSFI11 apreciou 64%. Nesse mesmo período, o IFIX se manteve quase estável.

Rentabilidade Relativa - 26/10/2020 = 100

Variação Acumulada

26/10/2020 - 25/02/2022

GSFI11: 64%

IFIX: -2%



Indicadores Macroeconômicos Seleccionados

Atividade Janeiro de 2022	Variação sobre mesmo mês do ano anterior (%)	Variação sobre o mês anterior ¹ (%)	Variação em 12 meses (%)
IBC-BR	1,0	0,0	4,7
Indústria geral	-7,2	-2,4	3,1
Comércio varejista	-1,9	0,8	1,3
Serviços geral	10,9	0,8	12,2
ICVA (Índice Cielo) Fevereiro de 2022	Nominal sobre mesmo mês do ano anterior (%)	Real sobre mesmo mês do ano anterior ¹ (%)	
Brasil	18,9	5,5	
Norte	25,2	15,1	
Nordeste	19,3	4,1	
Centro-Oeste	18,8	4,6	
Sudeste	17,6	5,1	
Sul	21,0	7,2	
Emprego e Renda	Média móvel trimestre out-nov-dez 2021	Média móvel trimestre jul-ago-set 2021	Média móvel trimestre out-nov-dez 2020
Taxa de desemprego (%)	11,1	12,6	14,2
Rendimento médio real (R\$)	2.447	2.538	2.742
Massa real de rendimentos (R\$ B)	229,4	230,7	233,5
Inflação	Fevereiro 2022 (%)	Acumulado no ano (%)	Acumulado em 12 meses (%)
IPCA	1,01	1,56	10,54
IGP-M	1,83	3,68	16,12
IGP-DI	1,50	3,55	15,35
INCC-M	0,48	1,12	13,04
INCC-DI	0,38	1,10	11,97
Finanças Públicas	Janeiro 2022 (% do PIB)	Dezembro 2021 (% do PIB)	Janeiro 2021 (% do PIB)
Dívida bruta do governo geral	79,6	80,3	88,8
Dívida líquida do governo geral	60,4	61,8	66,0
Dívida líquida do setor público	56,6	57,2	61,0
Índice de Confiança do Comércio	Fevereiro 2022 (pontos) ¹	Variação s/ Janeiro 2022 (pontos) ¹	Variação s/ Fevereiro 2021 (pontos)
Índice total	87,0	2,1	-3,5
Situação atual	78,1	-2,4	-6,8
Expectativa	96,4	6,4	0,3

¹ Com ajuste sazonal.

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

Portfólio

Portfólio Outlets

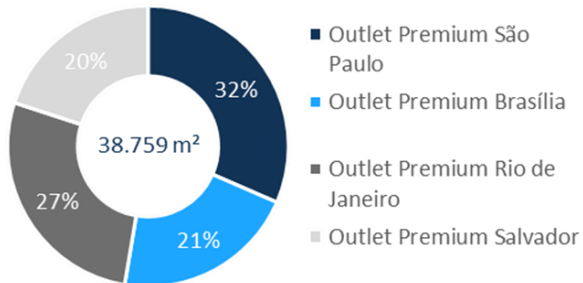
Outlets	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Outlet Premium São Paulo	24.882	49,5%	12.317	São Paulo	Itupeva	2009
Outlet Premium Brasília	16.715	50,0%	8.358	Goiás	Alexânia	2012
Outlet Premium Rio de Janeiro	20.906	50,0%	10.453	Rio de Janeiro	Duque de Caxias	2015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

Portfólio Shoppings

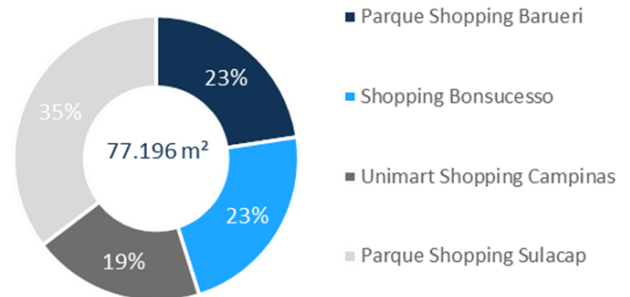
Shoppings	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Parque Shopping Barueri	36.300	48,0%	17.424	São Paulo	Barueri	2011
Shopping Bonsucesso	27.852	62,5%	17.408	São Paulo	Guarulhos	2006
Unimart Shopping Campinas	15.878	95,0%	15.084	São Paulo	Campinas	1994
Parque Shopping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

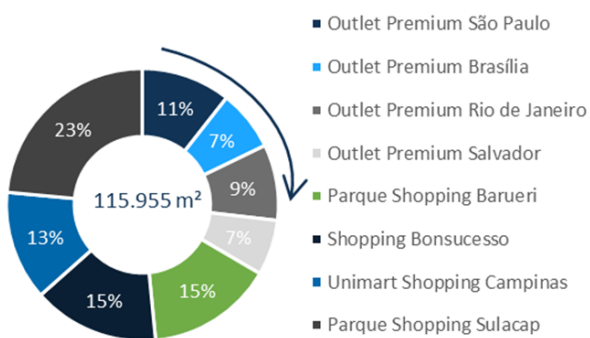
ABL Própria Outlets(%)



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

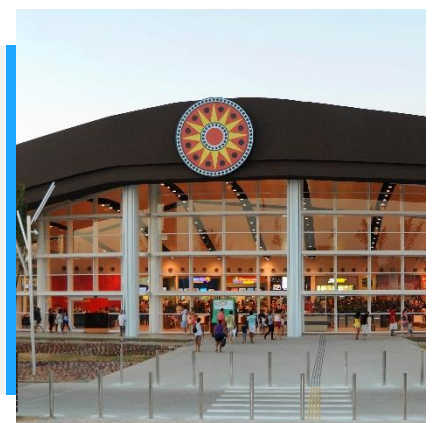
Localização: Estrada do Coco, km 12,5 – Camaçari/BA

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.