

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\$ 4,36



Cota Patrimonial
R\$ 13,42



Patrimônio Líquido
R\$ 1.009 milhões



Quantidade de Cotas
75.198.136



Cotistas
7.869



ABL Própria
115.955 m²

Receitas do portfólio continuam a apresentar crescimento importante



As receitas do portfólio no período totalizaram R\$8,2 milhões, o que representa um expressivo crescimento de 46,7% sobre março de 2021, com incrementos nas receitas de aluguel mínimo e de estacionamento, e queda na inadimplência. No acumulado do ano as receitas apresentaram um crescimento de 30,7% em relação ao mesmo período do ano anterior.

NOI continua a mostrar crescimento



No mesmo passo das receitas, o resultado operacional medido pelo NOI foi de R\$6,3 milhões em março de 2022, valor 55,4% superior ao observado em março de 2021. No acumulado do ano, o NOI apresentou um crescimento de 37,5% sobre o mesmo período do ano anterior, evidenciando boa recuperação do portfólio dos efeitos da pandemia e gerando expectativas positivas de desempenho para 2022.

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

Comentário do Gestor

Panorama Macroeconômico

Inflação: A variação do IPCA no mês de março foi de 1,62%, na comparação com o mês de fevereiro. O acumulado em 12 meses chegou aos 11,30%. Em março de 2022, o grupo que apresentou maior variação de preços entre os componentes do IPCA foi o de transportes (+3,02%), explicado, principalmente, pelo aumento no preço dos combustíveis, influenciado pelo reajuste sobre o preço da gasolina repassado da Petrobrás para as distribuidoras (18,8%). O IGP-M registrou aumento de 1,74% em março, acumulando 14,77% em 12 meses. O comportamento da inflação vem sendo influenciado por uma combinação de fatores: alta dos preços de commodities, aumento dos custos relacionados à produção de energia elétrica, reajustes de combustíveis, gargalos persistentes em algumas cadeias produtivas (que tiveram início com a pandemia e permanecem em meio ao conflito Rússia-Ucrânia), além das incertezas quanto à política fiscal. Diante desse quadro, a inflação parece fortemente resiliente no momento, mesmo considerando o aperto da política monetária.

Indicadores de sentimento: Os indicadores de sentimento das sondagens feitas pela FGV registraram, em março de 2022, aumento no Índice de Confiança Empresarial (+0,7 pontos) em relação a fevereiro de 2022, mas redução no Índice de Confiança do Consumidor (-3,1 pontos). Já o Índice de Confiança do Comércio, apresentou redução de +0,2 pontos. Tal queda é explicada pela forte deterioração das expectativas dos empresários do setor. O índice que mede a percepção quanto a situação atual, no entanto, apresentou melhora.

Atividade: O IBGE mostrou que no mês de fevereiro a indústria e o comércio registraram crescimento de 0,7% e 1,1% e respectivamente. Já os serviços tiveram retração de -0,2%. Mais uma vez fica claro que a inconsistência vem sendo a principal característica da retomada da atividade econômica após a recessão provocada pela pandemia.

De acordo com o Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA), que é um indicador mais aderente ao comportamento de nosso portfólio, em março de 2022 houve um crescimento de 19,3% em relação a março de 2021 na série já ajustada para inflação e para os efeitos das datas importantes do calendário do varejo. Com o resultado de março de 2022, o ICVA completa 5 meses de altas consecutivas. O bom resultado de março foi devido, novamente, ao retorno praticamente total à normalidade, quando comparamos o que vem ocorrendo em 2022 com a realidade de 2021. Considerando as receitas nominais sem ajustes de calendário, que espelham as vendas observadas pelos varejistas, março de 2022 apresentou crescimento de 33,4% sobre março de 2021.

Desemprego e rendimentos: A taxa de desemprego decresceu, de um nível de 11,6% no trimestre que compreende os meses de setembro, outubro e novembro de 2021, para 11,2% no trimestre composto pelos meses de dezembro de 2021 e janeiro e fevereiro de 2022. Contudo, a massa de rendimento real habitual, na comparação desse último trimestre com o mesmo trimestre de 12 meses atrás teve queda de -8,8%.

Principais riscos macroeconômicos: Os riscos que identificamos em março 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 e de eventual frustração das estimativas de arrecadação de impostos; (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

Março de 2022: Em março, as vendas totais dos shoppings e outlets totalizaram R\$195 milhões, o que representou um crescimento de 12,8% em relação ao mês anterior, e de expressivos 147,9% em relação a março de 2021, período em que muitos estabelecimentos ficaram fechados por conta da pandemia da COVID-19. No acumulado do ano, as vendas totalizaram R\$563 milhões, valor 43,5% acima do acumulado do mesmo período do ano anterior, e 10% acima de 2019, período pré-pandemia.

Desempenho operacional em março de 2022: Do ponto de vista operacional, março de 2022 foi um mês positivo na geração de receitas com importante incremento na recuperação da inadimplência. Dessa forma, o resultado operacional (NOI) do portfólio foi de R\$6,3 milhões em março de 2022, aumento de expressivos 55,4% sobre o mesmo mês de 2021. No acumulado do ano, o NOI totaliza R\$23,2 milhões, crescimento de 37,5% sobre o mesmo período do ano anterior. Este forte crescimento evidencia como o portfólio tem se recuperado de maneira satisfatória dos efeitos da pandemia, de forma que as expectativas de desempenho para o restante do ano são positivas.

Dívida: Em 31/03/2022, o saldo total dos CRIs emitidos era de R\$735 milhões. Na mesma data, o Fundo tinha um saldo de caixa e aplicações financeiras de cerca de R\$200 milhões. Dessa forma, em 31/03/2022, a dívida líquida era de R\$535 milhões. Se considerarmos outros ativos líquidos detidos pelo Fundo, os passivos líquidos totais somavam R\$517 milhões em 31/03/2022. Cabe observar que, em março de 2022, a expressiva variação do IPCA, a mais alta em 28 anos, fez novamente o saldo total dos CRIs aumentar, elevando a dívida líquida do Fundo em cerca de R\$ 6,5 milhões.

Mercado secundário: Em março de 2022, as cotas do GSFI11 tiveram um ganho de 2,3% em relação ao fechamento do mês anterior. O preço de fechamento mensal foi de R\$4,36 por cota. Com isso, no final de março, 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\$1,389 milhões.

Evento subsequente: No dia 11 de abril de 2022, anunciamos a aquisição de 49% do empreendimento Outlet Premium grande São Paulo pelo valor de R\$ 152,4 milhões. Com a aquisição, o fundo reforça sua participação no segmento de Outlets, cujo crescimento e resiliência vem se mostrando um diferencial. O Outlet Premium Grande São Paulo se encontra no eixo das rodovias Ayrton Senna e Presidente Dutra, posicionando-se para atrair o fluxo de consumo da zona leste da cidade de São Paulo, bem como das regiões de Mogi, Suzano e do Vale do Paraíba. Após a Aquisição, o portfólio do Fundo passa a ser composto por 9 ativos, sendo 5 outlets e 4 shoppings tradicionais, com uma ABL própria total de 124.089 m².

Quadro Resumo – R\$'000

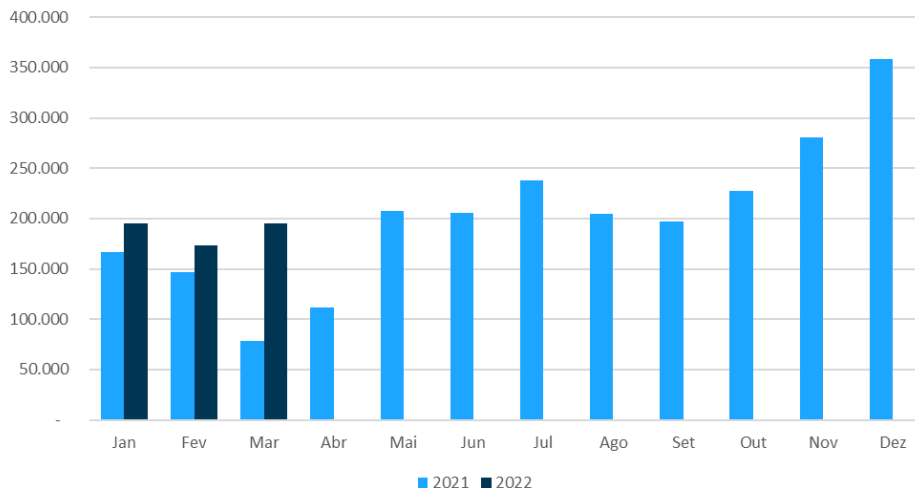
	Mar/22	Mar/21*	Var (%)	Fev/22	Var (%)
Receitas Totais	8.208	5.594	46,7 %	7.630	7,6 %
Custos Operacionais	1.840	1.498	22,8 %	1.606	14,5 %
NOI	6.368	4.096	55,4 %	6.023	5,7 %
Passivos Líquidos Totais	516.677				
Valor Patrimonial da Cota	13,42				

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

Comentários Operacionais

Em março, as vendas dos shoppings e outlets do portfólio somaram R\$195 milhões, representando um crescimento de 12,8% em relação a fevereiro de 2022, e um expressivo crescimento de 147,9% em relação a março de 2021, período em que vários estabelecimentos estiveram fechados por conta da pandemia do COVID-19. No acumulado de 2022, as vendas totalizaram R\$563 milhões, valor 43,5% acima do acumulado do mesmo período do ano anterior, e 10% acima em relação a 2019. Tal crescimento nas vendas evidencia a recuperação e a força do portfólio, e as expectativas positivas para o decorrer do ano, o que, consequentemente, tem se refletido nos resultados operacionais.

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



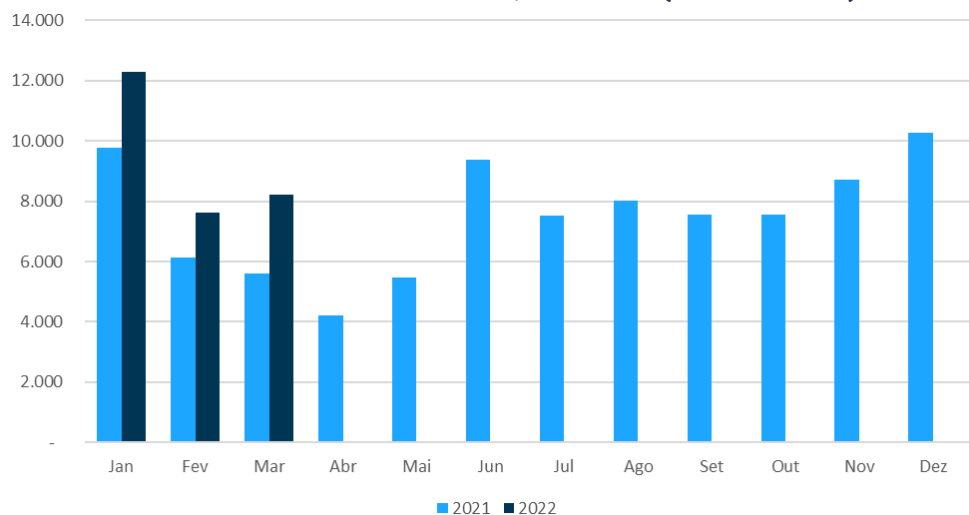
Em março, as vendas do portfólio apresentaram um crescimento de 12,8%, quando comparadas ao mês anterior.

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

- As receitas do mês de março de 2022 foram de R\$8,2 milhões, um crescimento de 7,6% em relação ao mês anterior, com destaque para a recuperação da inadimplência. Em relação ao mesmo mês de 2021, o valor foi 46,7% superior, principalmente por conta do crescimento das receitas de aluguel mínimo e de estacionamento (reflexo dos reajustes contratuais e aumento do movimento), e da queda da inadimplência. No acumulado de 2022, as receitas totalizaram R\$28 milhões, um expressivo crescimento de 30,7% em relação ao acumulado do ano anterior.

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

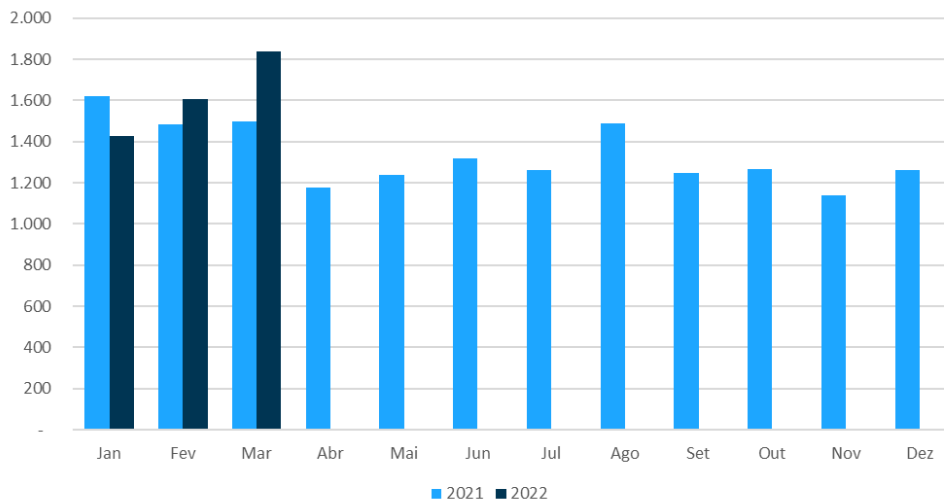
As receitas de março apresentaram crescimento de 46,7%, em relação ao mesmo mês do ano anterior.



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

- Em março de 2022, as despesas operacionais foram de R\$1.8 milhão, o que representou um aumento de 22,8% em relação ao mesmo mês de 2021, e aumento de 14,5% em relação a fevereiro de 2022. O incremento nas despesas se deu principalmente por conta das despesas administrativas.

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



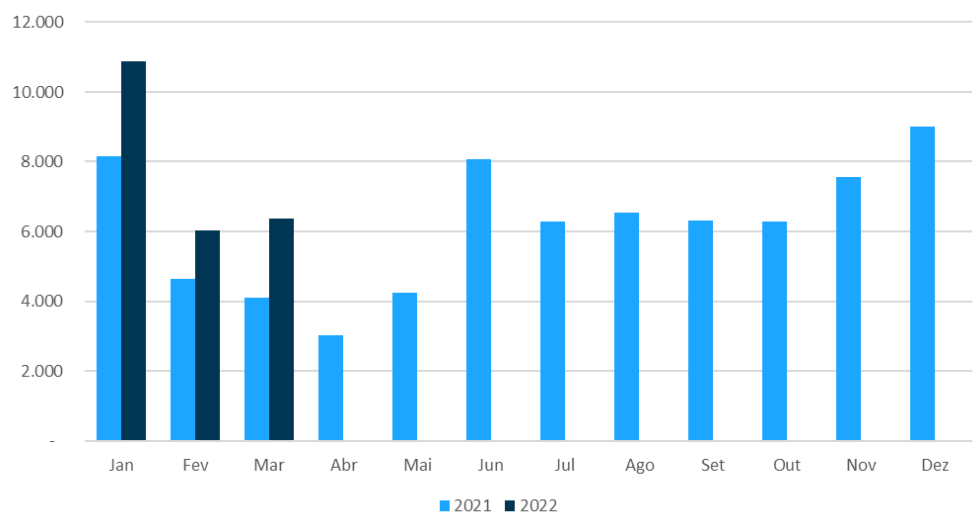
Aumento de 14,5% das despesas operacionais em relação ao mês anterior.

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

- O resultado operacional líquido (NOI) foi de R\$6,3 milhões no mês de março de 2022, um forte crescimento, de 55,4%, em comparação com o mesmo mês do ano anterior. Em relação a fevereiro de 2022, o valor foi 5,7% superior. Em 2022, o NOI acumulado soma R\$23,2 milhões, o equivalente a um crescimento de 37,5% sobre o mesmo período do ano anterior, e 16,5% acima de 2019, período pré-pandemia. Tais crescimentos evidenciam a boa recuperação e a expectativa de um desempenho satisfatório do portfólio para o ano de 2022.

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

Crescimento de 55,4% do NOI na comparação com março de 2021.

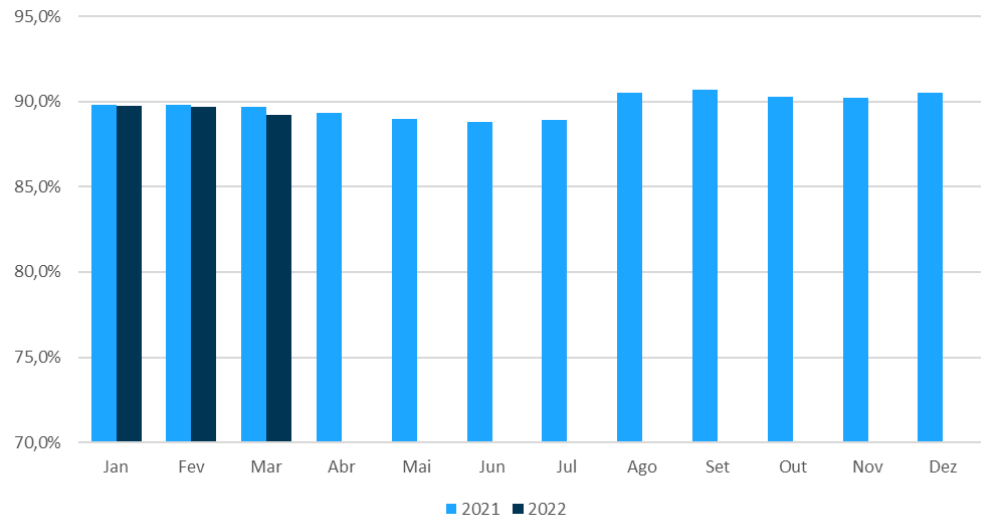


* para efeito de comparação, a série histórica foi ajustada para refletir a atual configuração do portfólio.

- A taxa de ocupação tem se mantido estável, e em março de 2022 foi de 89,2%, praticamente a mesma de março de 2021 (89,7%).

Taxa de ocupação - % (100% dos ativos)

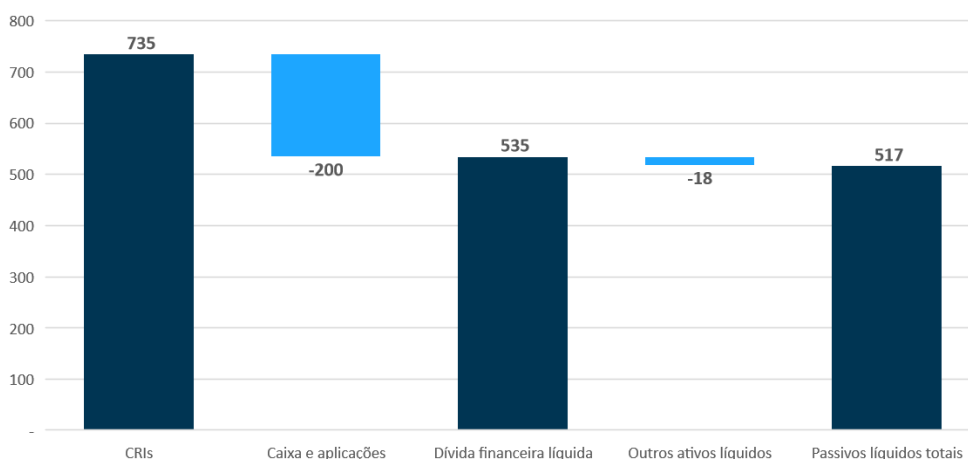
A taxa de ocupação do portfólio ficou estável em março de 2022.



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

- Em 31/03/2022, o saldo total dos CRIs emitidos era de cerca de R\$ 735 milhões. Na mesma data, o fundo tinha um saldo de caixa e aplicações financeiras de cerca de R\$ 200 milhões. Dessa forma, em 31/03/2022, a dívida líquida era de R\$ 535 milhões. Se considerarmos outros ativos líquidos detidos pelo fundo, os passivos líquidos totais somavam R\$ 517 milhões em 31/03/2022.

Passivos líquidos totais - R\$ milhões



Características dos CRIs:

Taxa: IPCA + 5% a.a.

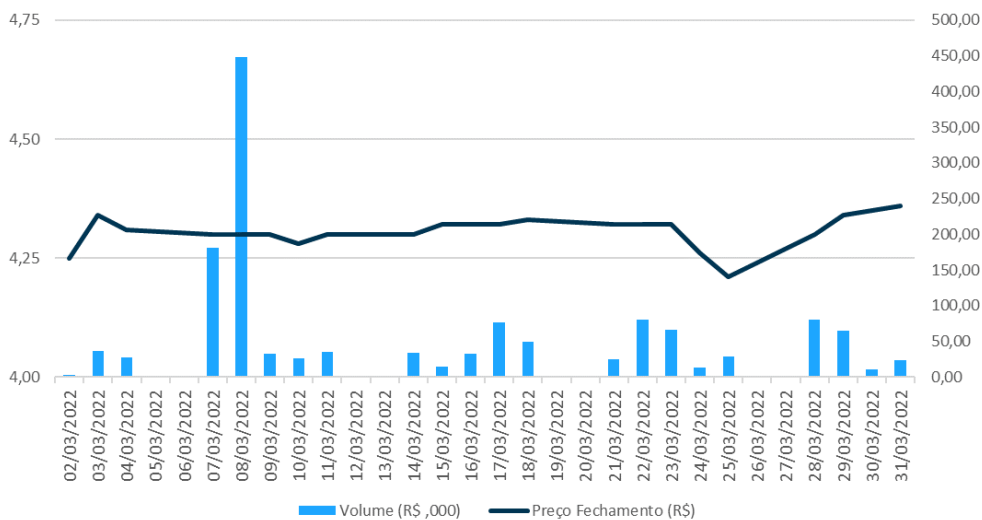
PMTs: mensais.

Vencimento: 07/2032.

Mercado Secundário

- Em março de 2022, as cotas do GSF11 apreciaram 2,3% em relação ao fechamento do mês anterior. O preço de fechamento mensal foi de R\$ 4,36 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões do mês. O volume mensal de negociação foi de R\$ 1,389 milhões.

Desempenho de Mercado das Cotas - Março 2022



Indicadores - 03/2022

Fechamento (31/03/22):	R\$ 4,36
Variação mensal:	+2,3%
Variação acumulada 2022:	-5,2%
Presença em pregões:	100%
Volume negociado (,000):	R\$ 1.389

- Desde que a Genesis assumiu a gestão do Fundo, em 27/10/2020, até o final do mês de março de 2022, o preço das cotas do GSF11 apreciou 68%. Nesse mesmo período, o IFIX se manteve quase estável.

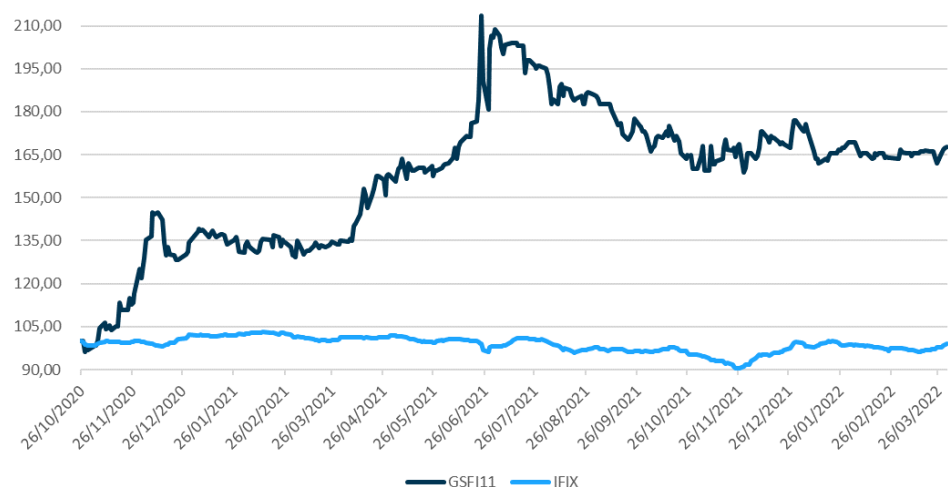
Rentabilidade Relativa - 26/10/2020 = 100

Variação Acumulada

26/10/2020 - 31/03/2022

GSF11: 68%

IFIX: -1%



Indicadores Macroeconômicos Selecionados

Atividade Fevereiro de 2022	Variação sobre mesmo mês do ano anterior (%)	Variação sobre o mês anterior ¹ (%)	Variação em 12 meses (%)
IBC-BR	ND	ND	ND
Indústria geral	4,3	0,7	2,8
Comércio varejista	1,3	1,1	1,7
Serviços geral	7,4	-0,2	13,0
ICVA (Índice Cielo) Março de 2022	Nominal sobre mesmo mês do ano anterior (%)	Real sobre mesmo mês do ano anterior ¹ (%)	
Brasil	33,4	19,3	
Norte	29,5	20,3	
Nordeste	34,9	19,4	
Centro-Oeste	35,0	24,0	
Sudeste	32,9	18,2	
Sul	34,3	24,1	
Emprego e Renda	Média móvel trimestre dez-jan-fev 2022	Média móvel trimestre set-out-nov 2021	Média móvel trimestre dez-jan-fev 2021
Taxa de desemprego (%)	11,2	11,6	14,6
Rendimento médio real (R\$)	2.511	2.504	2.752
Massa real de rendimentos (R\$ B)	234,1	232,6	234,6
Inflação	Março 2022 (%)	Acumulado no ano (%)	Acumulado em 12 meses (%)
IPCA	1,62	3,20	11,30
IGP-M	1,74	5,49	14,77
IGP-DI	2,37	6,0	15,57
INCC-M	0,73	1,85	11,63
INCC-DI	0,86	1,97	11,47
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	Março 2022 (pontos) ¹	Variação s/ Fevereiro 2022 (pontos) ¹	Variação s/ Março 2021 (pontos)
Índice total	86,8	-0,2	13,2
Situação atual	87,6	9,5	9,3
Expectativa	86,4	-10,0	14,4

¹ Com ajuste sazonal.

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

Portfólio

Portfólio Outlets

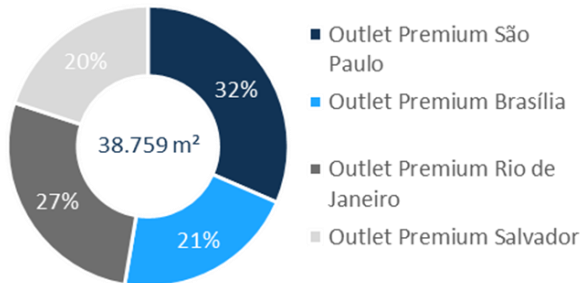
Outlets	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Outlet Premium São Paulo	24.882	49,5%	12.317	São Paulo	Itupeva	2009
Outlet Premium Brasília	16.715	50,0%	8.358	Goiás	Alexânia	2012
Outlet Premium Rio de Janeiro	20.906	50,0%	10.453	Rio de Janeiro	Duque de Caxias	2015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

Portfólio Shoppings

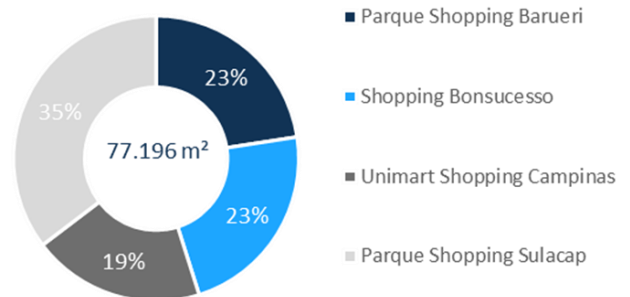
Shoppings	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Estado	Cidade	Inauguração
Parque Shopping Barueri	36.300	48,0%	17.424	São Paulo	Barueri	2011
Shopping Bonsucesso	27.852	62,5%	17.408	São Paulo	Guarulhos	2006
Unimart Shopping Campinas	15.878	95,0%	15.084	São Paulo	Campinas	1994
Parque Shopping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

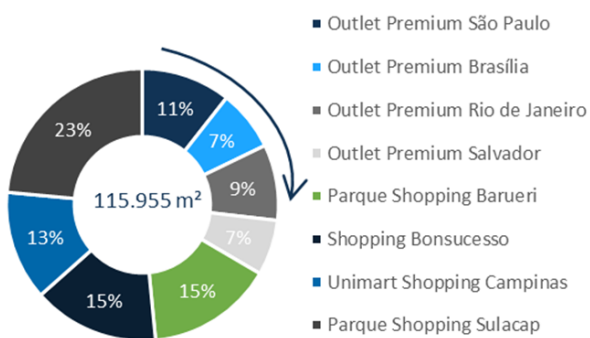
ABL Própria Outlets(%)



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

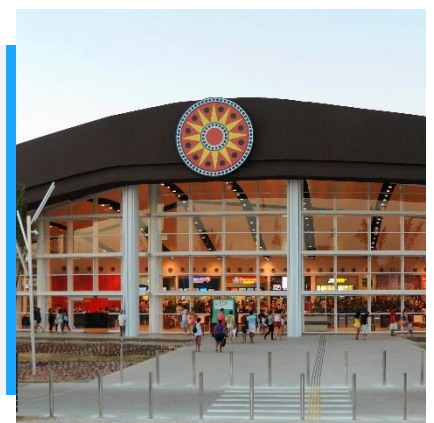
Localização: Estrada do Coco, km 12,5 – Camaçari/BA

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.