



CNPJ:
11.769.604/0001-13

Início do Fundo:
30/09/2013

Administrador:
Planner Trustee DTVM

Público-Alvo:
Investidores em geral

Gestor:
Capitânia Investimentos

Classificação Anbima:
FII Renda Gestão Ativa

Taxa de Administração:
1.00% a.a. Sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance:
Não há

Número de Cotas:
75,198,136

Relatório Mensal de Maio de 2022



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 4.43

Dividend Yield (Últimos 12 meses)¹:
0%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 13.24

Volume negociado (mês):
R\$ 1,992,504

Valor de Mercado:
R\$ 333,127,742

Média diária do volume (mês):
R\$ 90,568

Patrimônio Líquido:
R\$ 995,889,943

Quantidade de cotistas:
7,681

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 0

Dividend Yield¹:
0%

¹ Considerando as cotas de fechamento de 31/05/2022.

GENERAL SHOPPING & OUTLETS DO BRASIL FII (TICKER B3: GSFI11)

O “GENERAL SHOPPING & OUTLETS DO BRASIL FII” é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

OBJETIVO: 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.

PROVENTOS: O Fundo deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo e apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Resumo

COMENTÁRIO DO GESTOR



- O portfólio de ativos performou bem, inclusive o novo ativo, o Outlet Grande São Paulo, que vem maturando acima da expectativa do time de gestão. Os ativos, na média, estão superando 2019 em diversos indicadores financeiros e operacionais. O resultado das vendas de maio dos mesmos shoppings comparativamente ao mesmo mês de 2019 apresentou variação positiva de **30,9%**.

INDÚSTRIA DE FIIS



- IFIX subiu **0,3%** no mês de maio.
- Desconto amplo em relação ao Valor Patrimonial dos Fundos
- Restrição do número de ofertas públicas em função de momento desfavorável e desconto relevante dos fundos, sobretudo dos fundos de Tijolo.

INDÚSTRIA DE SHOPPING CENTERS



- Shopping apresentando recuperação mais rápida do que o varejo tradicional.
- Redução da vacância dos imóveis e inadimplência controlada.
- Shoppings maduro superando 2019 em diversos indicadores financeiros e operacionais

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS



- Aumento de **7%** nas vendas do mês em comparação ao mês de abril. Dia das mães sendo importante impulsor do desempenho do setor, apesar do feriado ter sido no início do mês de maio, levando parte das vendas tradicionais ao final de abril.
- Desempenho positivo do novo ativo integrante do portfólio do fundo.
- NOI reportado para o portfólio de **R\$ 7.8 milhões**.

GSFI11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo estável, com **média de R\$ 90,6 mil por dia** no mês de maio.
- Fechou o mês com 7.681 cotistas.

ALOCAÇÃO (% Ativos¹)



- Ativos (%)¹ da carteira de Shoppings e Outlets:

Outlet Premium São Paulo - 21.37%	Parque Shopping Sulacap – 11.56%
Outlet Premium Brasília - 10.21%	Parque Shopping Barueri – 11.56%
Outlet Premium Grande São Paulo - 9.32%	Shopping Bonsucesso – 10.18%
Outlet Premium Rio de Janeiro - 9.27%	Unimart Shopping Campinas – 8.53%
Outlet Premium Salvador - 7.99%	

¹ Representatividade dos ativos no portfólio de shoppings considerando o seus valores patrimoniais

COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário Macro

Ao fim de maio, o que parece já estar nos preços dos ativos mundiais é: a) a guerra da Ucrânia não se espalhar, mas perdurar; b) a inflação mundial começar a ceder desde já e voltar à vizinhança dos 2% lá para 2024; c) O FED não precisar elevar juros acima de 3% em nenhum momento do ciclo; e d) não haver um “crash” de ativos.

Como essas expectativas mudaram pouco em um mês, assim também mudaram pouco os preços: ações zero a zero no mundo, inalteradas nos Estados Unidos e com alta de 2% na Alemanha e 4% na China; taxas do Tesouro americano de dez anos em queda de 0.09% para 2.85%. Commodities em alta de 2.7% com avanço de 10% no petróleo para 115 no Golfo e 122 o Brent; títulos corporativos estáveis.

Mas diante do que se diz a maior ameaça à paz mundial desde o fim da Segunda Guerra, alguma probabilidade começa a ser alocada ao cenário de uma nova normal de gastos públicos elevados, nacionalismo e protecionismo. Surpresas ensejam mudanças: no caso da Covid, a surpresa foi o funcionamento notável da economia virtual, que inaugurou um novo modo de viver. No caso da guerra, a surpresa foi a rapidez com estados atacaram as finanças de outro estado e de seus residentes, bloqueando contas, ativos, transações e dados através do vasto sistema capilar de *compliance* das instituições ocidentais. A economia livre do estado virou história.

O Brasil voltou a descolar do mundo para melhor: o Ibovespa subiu 3.2% e retomou os 110 mil pontos (fechou a 111,350). O real se valorizou 4.2% contra o dólar. O IMA-B, índice de retorno real das NTNBS, depois de sofrer com a contínua alta das taxas de desconto, tem andado junto com a inflação, com alta de 0.9% no mês e 4.8% no ano. O índice IFIX de fundos imobiliários subiu 0.3% no mês.

Os juros brasileiros terminaram subindo: as taxas pré-fixadas (DI) para janeiro de 2025 fecharam a 12.26% (contra 12.05% em abril). Os juros reais das NTNBS de dez anos fecharam a 5.65% (contra 5.59% em abril). Na última semana do mês, os mercados começaram a prever mais inflação à frente: a projeção embutida nos preços dos títulos é de 7.8% para o IPCA dos próximos 12 meses (enquanto o relatório FOCUS ainda prevê 5.5%). Apesar dessa dinâmica, que ameaça adiar – mais uma vez – o sonho da “peak SELIC”, o mercado ainda espera que o Banco Central começará a baixar juros a partir de janeiro de 2023.

Parte do momento positivo do Brasil é explicado pelo movimento geral dos pares: o dólar caiu contra praticamente todas as moedas em maio (algumas exceções: Turquia, Índia e Argentina). A sustentação das commodities permite sonhar com a vocação brasileira em um mundo em que as fontes de energia – petróleo e etanol – estarão disputadas. Mas isso não explica tudo: a melhoria de maio deve ser vista no bojo da recuperação brasileira desde o início de 2022. O Ibovespa está 25% acima em dólares no ano (contra queda de 14% das bolsas mundiais).

O que mais, então, explica essa melhora do Brasil? O resultado fiscal de março dá uma pista: superávit primário de 1.37% do PIB em doze meses, o melhor número desde 2014, simbolicamente superando o período turbulento da economia nacional e em tendência forte de alta.

O que é novo hoje em relação àquelas ocasiões em 2020 e 2010 nas quais a confiança do mercado começou bem, mas tropeçou, é que o governo tem sinalizado uma trégua ideológica com o Ministro da Economia, fruto – já que o Planalto não é bobo nem nada – de resultados (mas fruto, também, do realismo político de Guedes). O otimismo resistiu até à troca de comando da Petrobras, que em outras eras teria feito descarrilar a alta.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

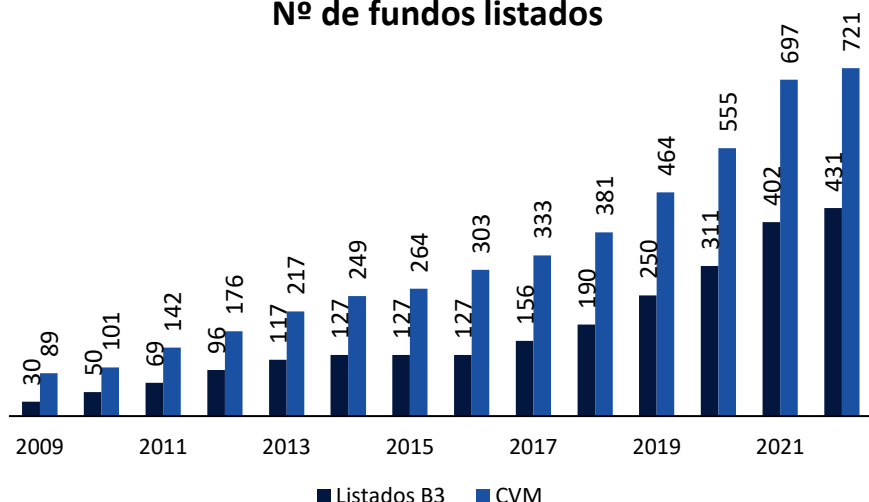
A cota do fundo General Shopping & Outlets do Brasil teve variação positiva de 2,55% no mês de maio comparativamente ao fechamento do mês de abril. Esse efeito apesar de diminuir o *gap* entre cota mercado e cota patrimonial, não é suficiente para reduzir o grande nível de desconto que o fundo possui em sua relação preço/valor patrimonial, que hoje é de 33.39%.

Ainda em maio, tivemos apurado pelos Shoppings e Outlets do portfólio uma venda de R\$ 263,6 milhões, fruto de um trabalho de redução de vacância, como também, do próprio caráter único do mês de maio, que tem como principal feriado o dia das mães, data importante para o varejo de shopping.

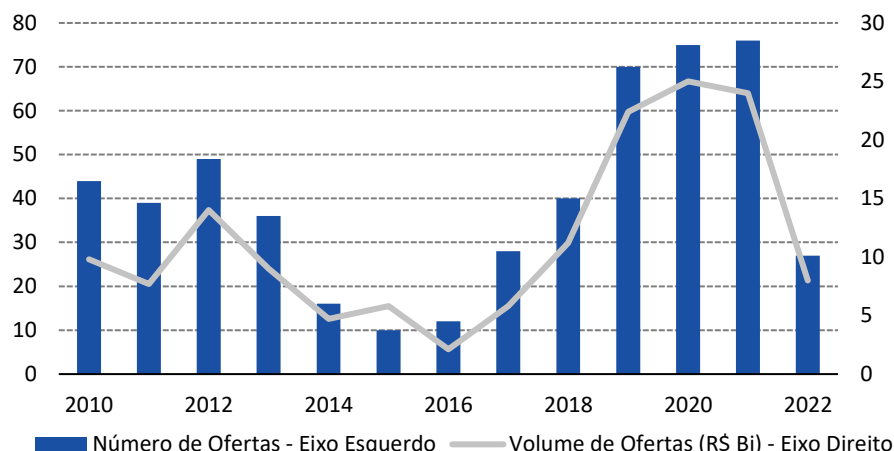
Com relação ao NOI, tivemos um importante incremento no desempenho, já incorporando em partes o aluguel do Outlet Grande SP. A melhora operacional dos empreendimentos é visível com a retomada das operações a normalidade, inclusive, superando os números apurados para no ano de 2019 em termos dos principais indicadores operacionais. Em 2022, até o presente momento, temos um resultado do NOI acumulado para o ano de 2022 48.7% superior quando comparado ao mesmo período do ano passado, quando os ativos ainda sofriam muito com a pandemia.

Indústria de FII

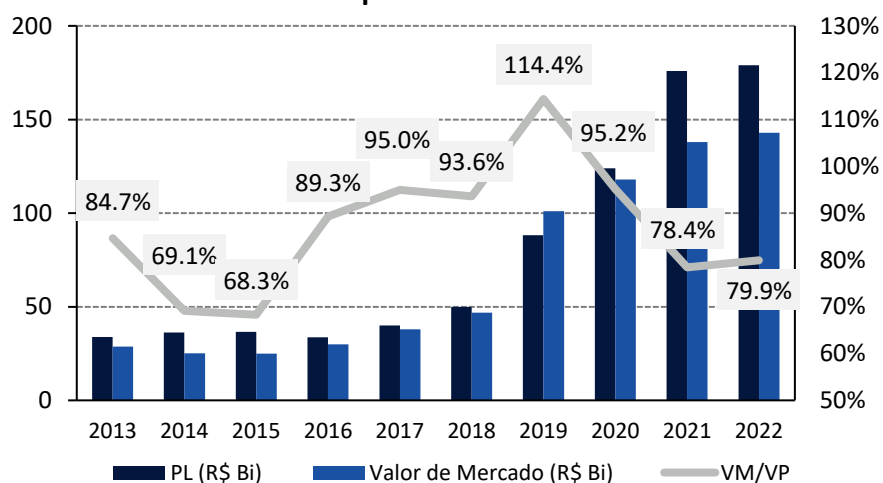
Nº de fundos listados



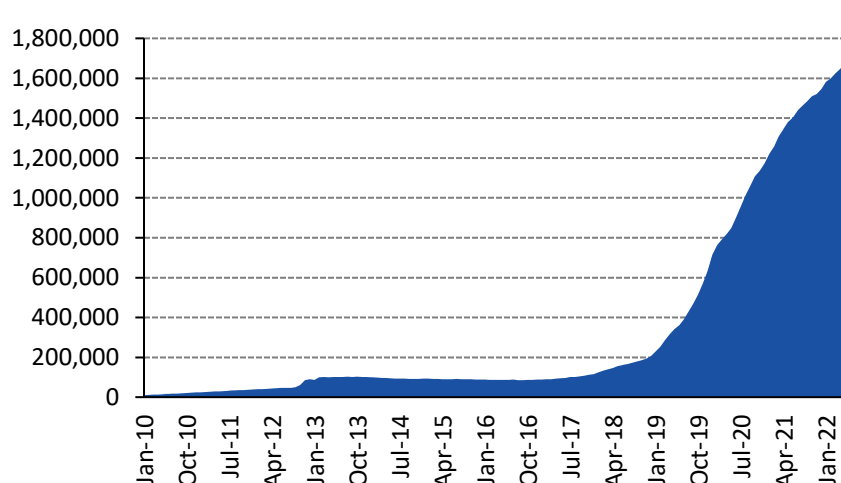
Ofertas Públicas - ICVM 400



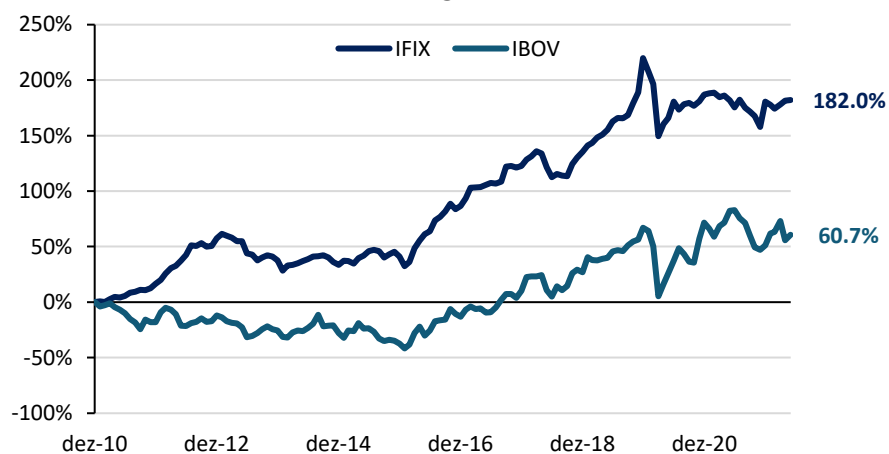
Patrimônio Líquido vs. Valor de Mercado



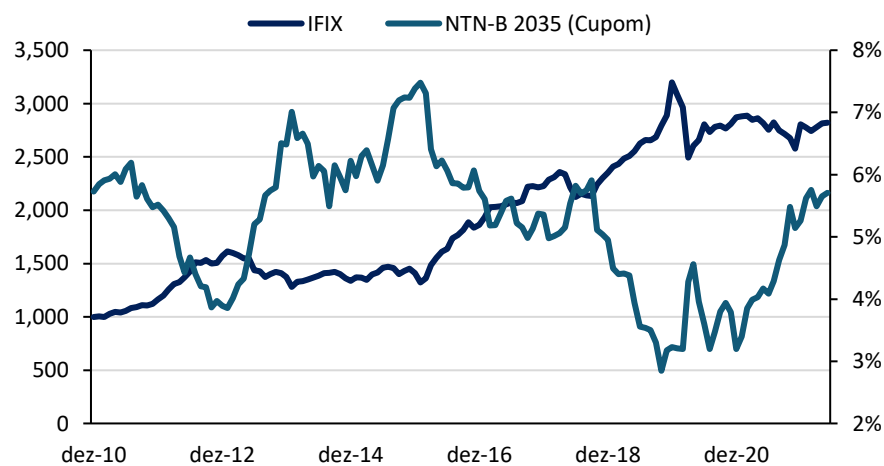
Número de investidores



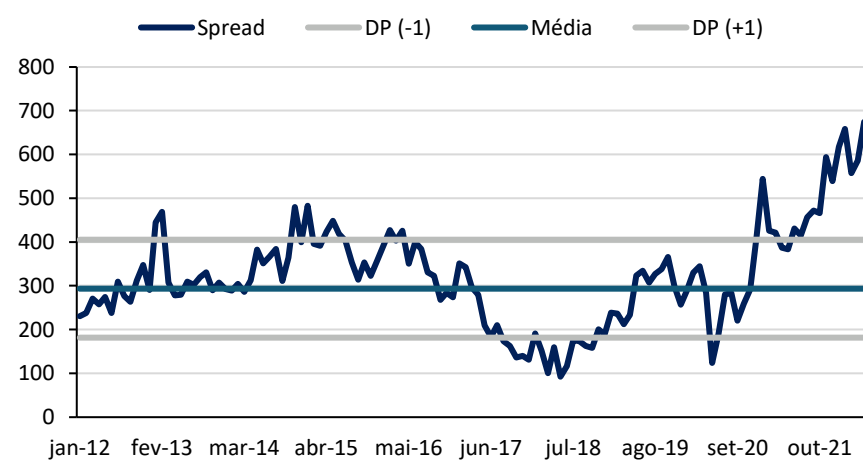
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



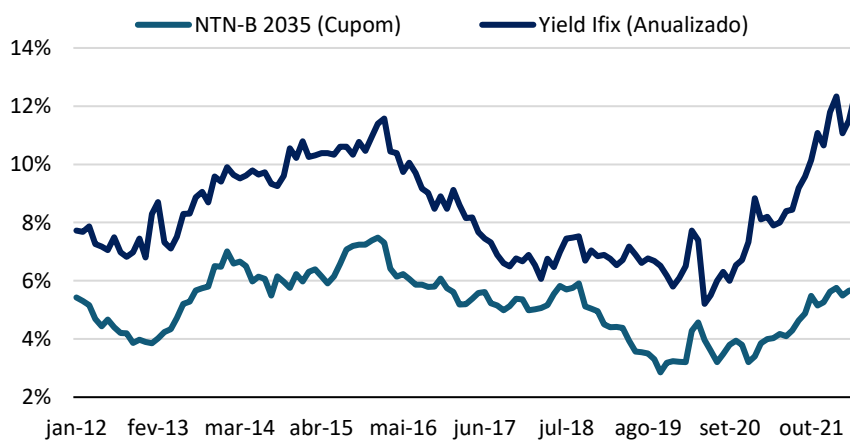
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

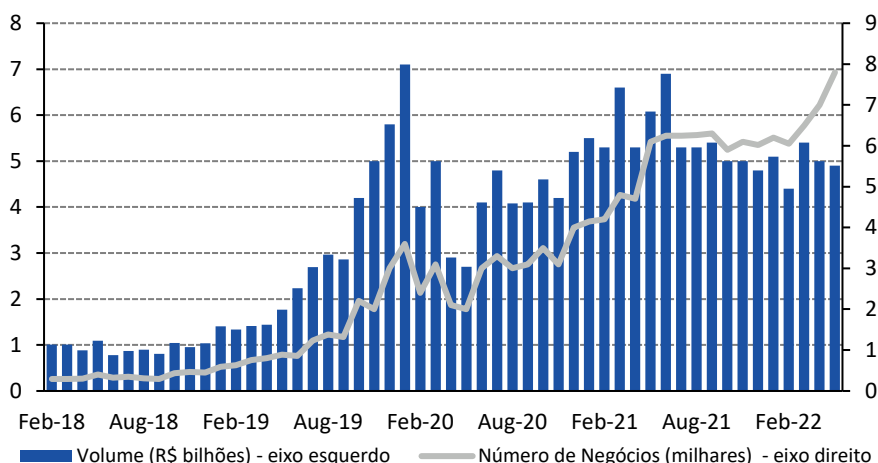


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

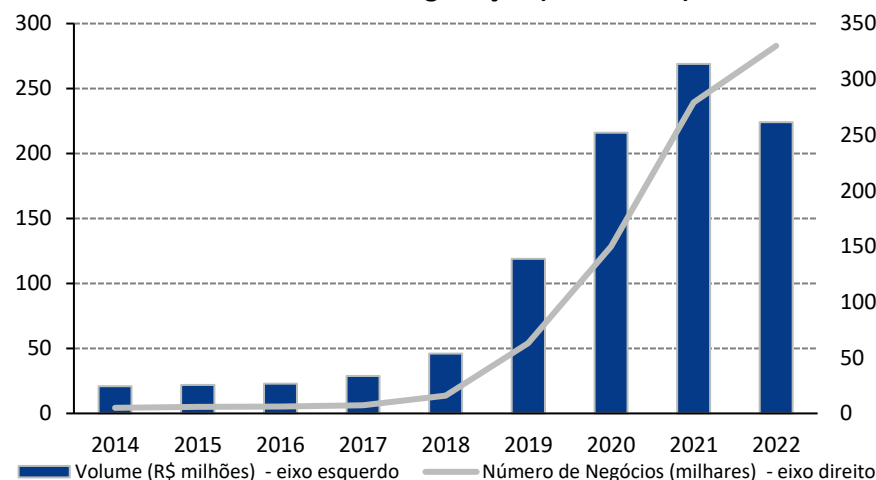


Indústria de FII

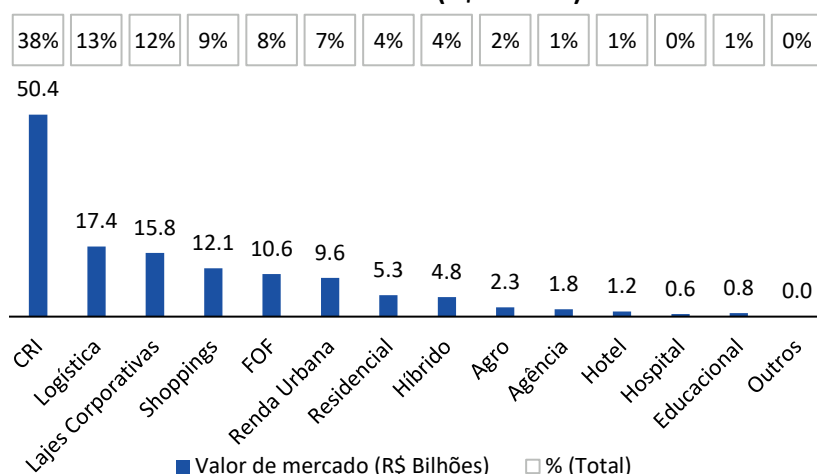
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



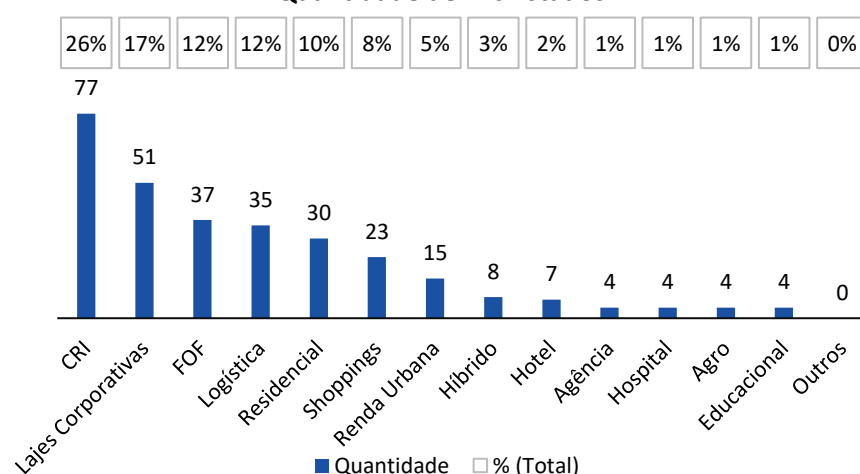
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



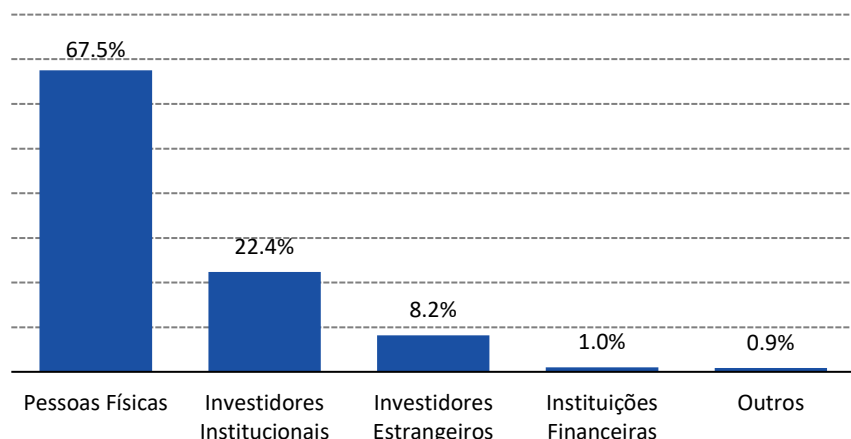
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



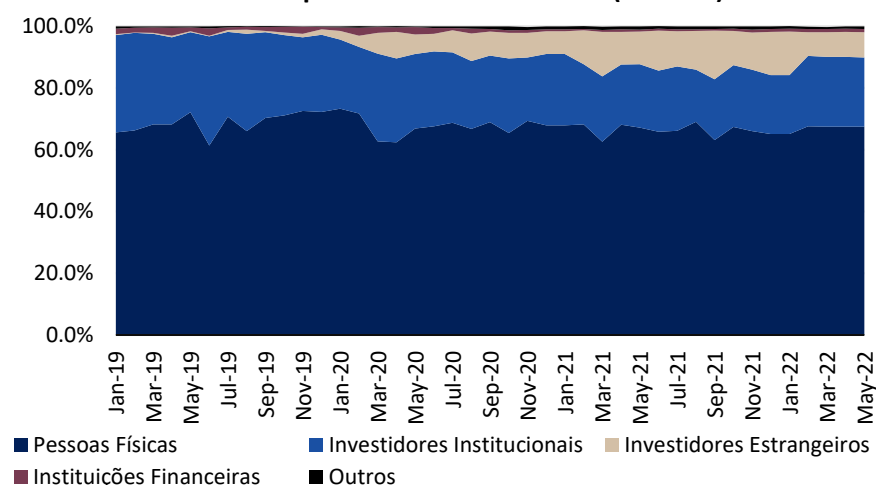
Quantidade de FIIs listados



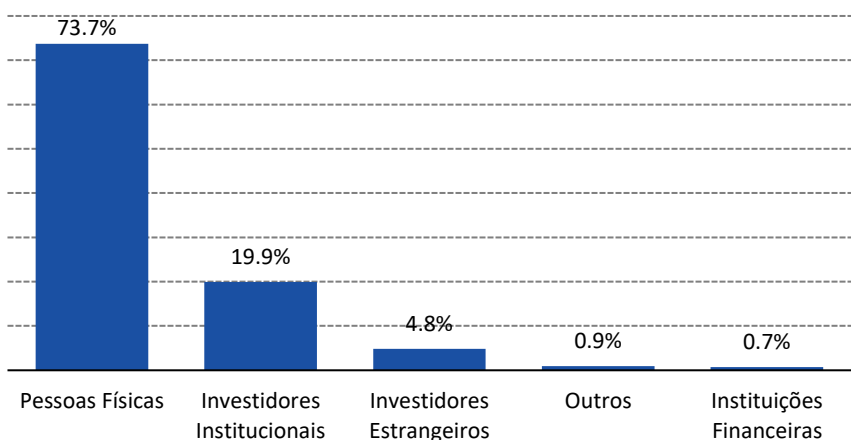
Volume Negociado (%)



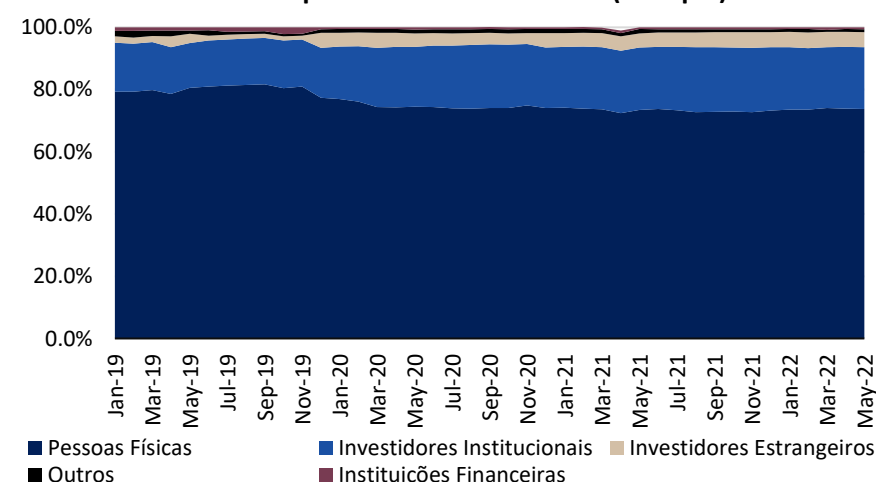
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



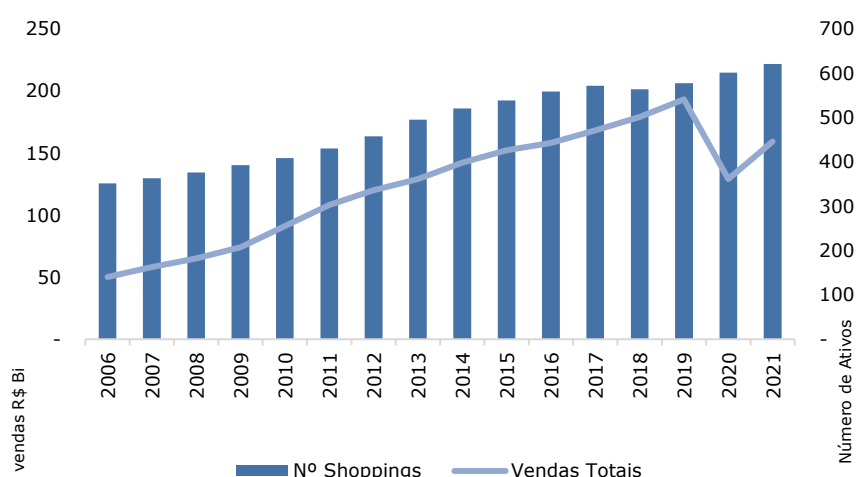
Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



Indústria de Shopping Centers



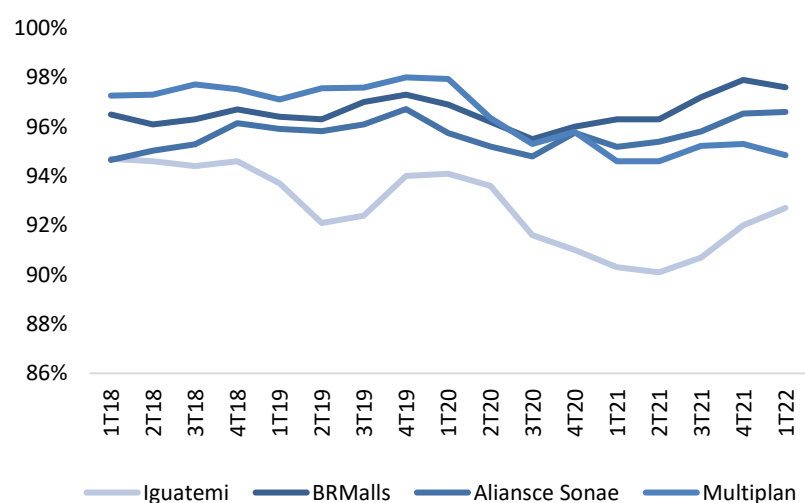
Evolução das vendas em shoppings (comparação anual)



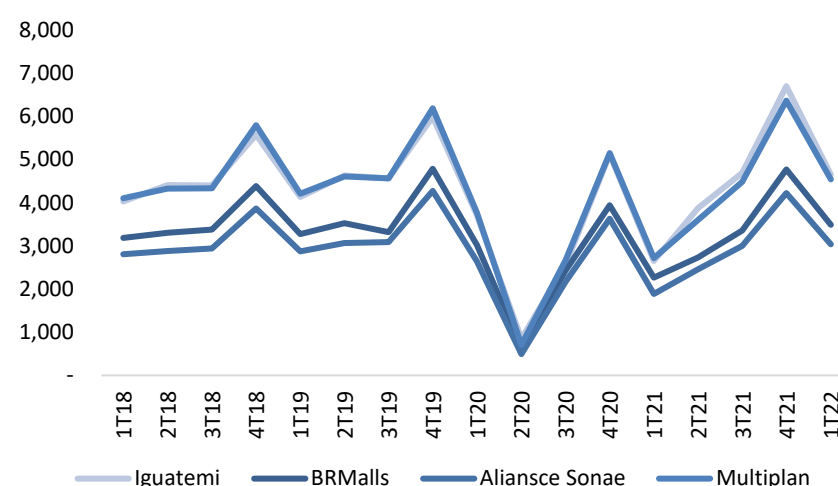
Crescimento das vendas - Shopping vs Varejo Tradicional



Taxa de Ocupação

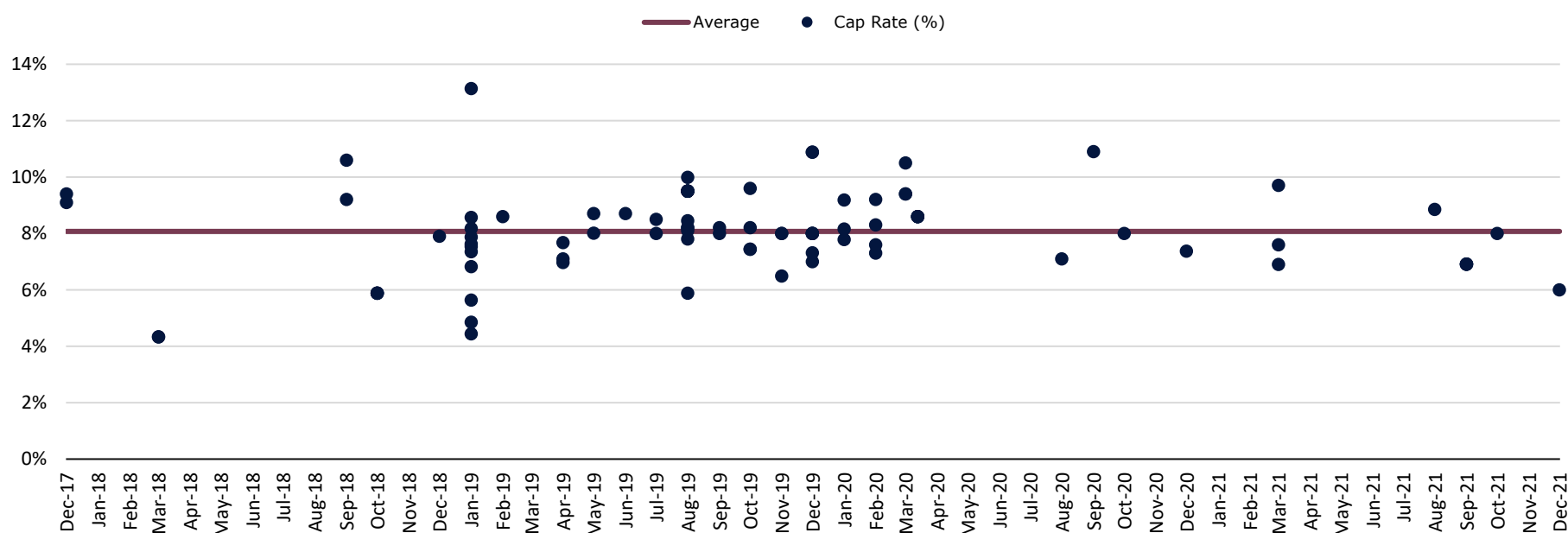


Vendas – Cias Listadas



Transações envolvendo a compra e a venda de Shopping Centers no “mundo real”, sendo concretizadas em valores em linha com o patrimonial dos ativos.

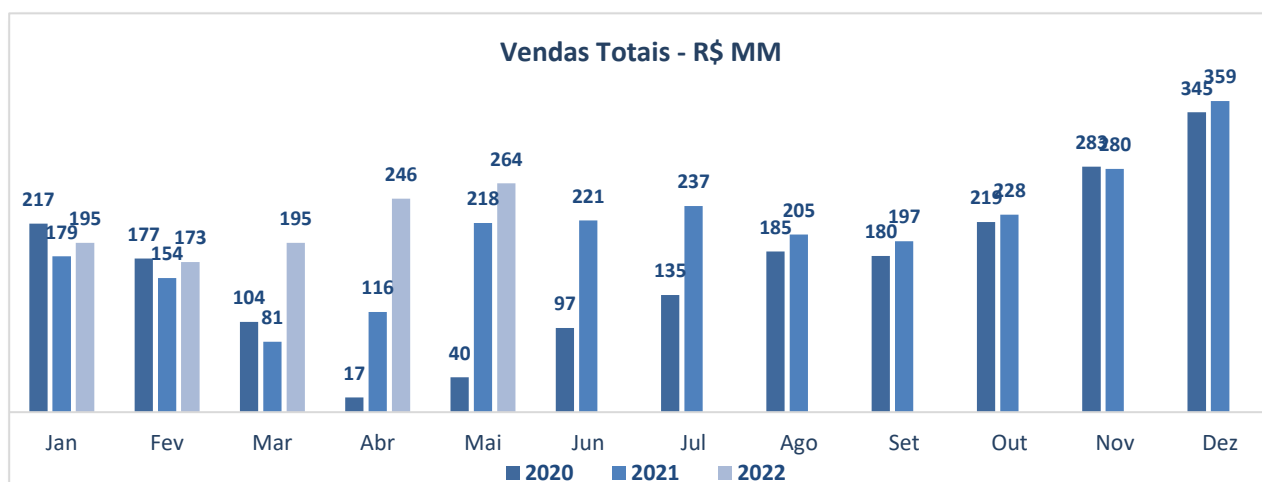
Patamar de desconto da cota mercado do GSFI11, frente ao valor patrimonial dos ativos ainda elevado.



RESULTADO MENSAL

	mai-22	mai-21	Var (%)*	abr-22	Var (%)**	Mai-22 (Últimos 12 meses)	Mai-22 (Últimos 12 meses – portfólio atual)
Receitas Totais (R\$ 000)	9.524	5.277	80,4%	7.860	21,2%	102.656	111.362
Custos Operacionais (R\$ 000)	1.666	1.112	49,8%	1.584	5,2%	15.891	18.163
NOI (R\$ 000)	7.858	4.165	88,6%	6.277	25,2%	86.765	93.199
Valor Patrimonial da Cota (R\$/Cota)	13,24	13,53	-2,1%	13,27	-0,2%		

INDICADORES OPERACIONAIS



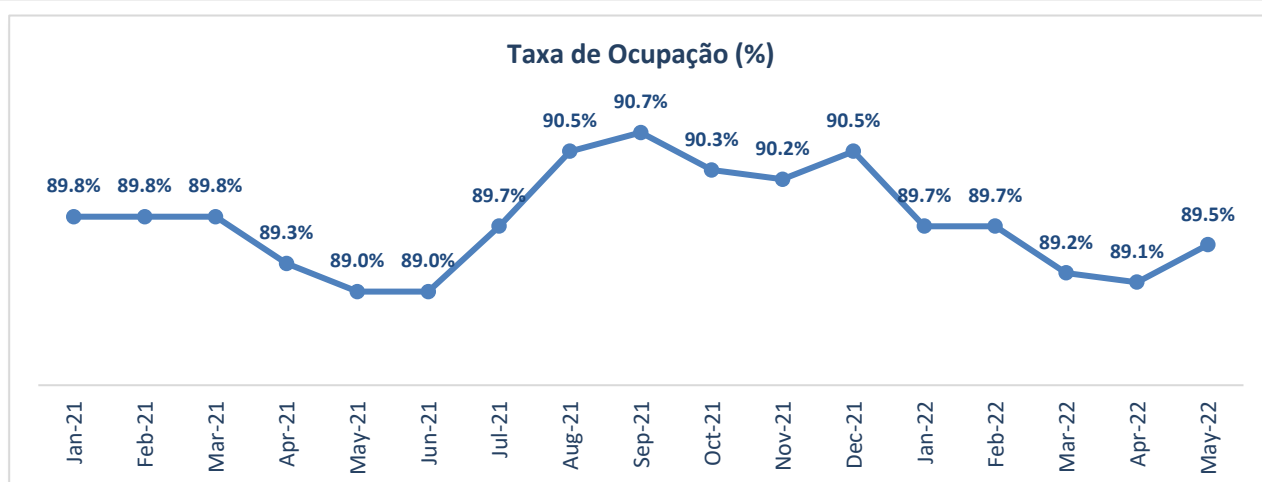
• Vendas em maio de 2022 de **R\$ 263,6 MM**

• Acumulado do ano de 2022 de **R\$ 1.072,5 MM**

• **20,9% superior** a maio de 2021

• **43,4% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2021.

• Resultado de Vendas **30.9%** superior ao mês de maio/2019 (mesmo portfólio de ativos)



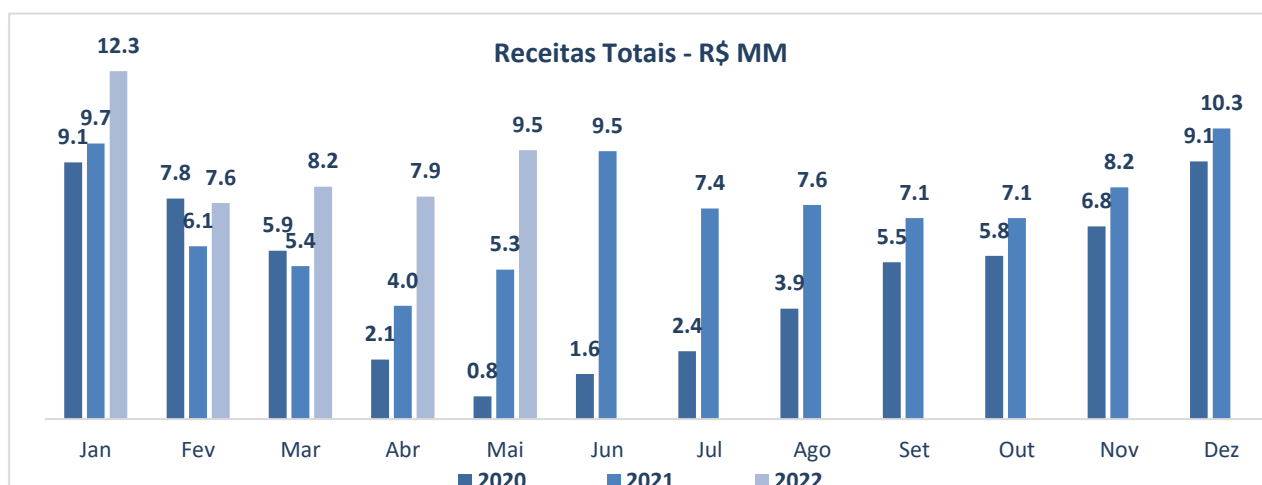
• Ocupação em maio de 2022 de **89.5%**

• Ocupação em maio de 2021 de **89.0%**

• Aumento de **0.4 p.p** em comparação ao mês de abril de 2022.

• Aumento de **0.5 p.p** em comparação ao mês de maio de 2021.

INDICADORES FINANCEIROS



• Receitas totais em maio de 2022 de **R\$ 9,5 MM**

• Acumulado do ano de 2022 de **R\$ 45,5 MM**

• **80,0% superior** a maio de 2021

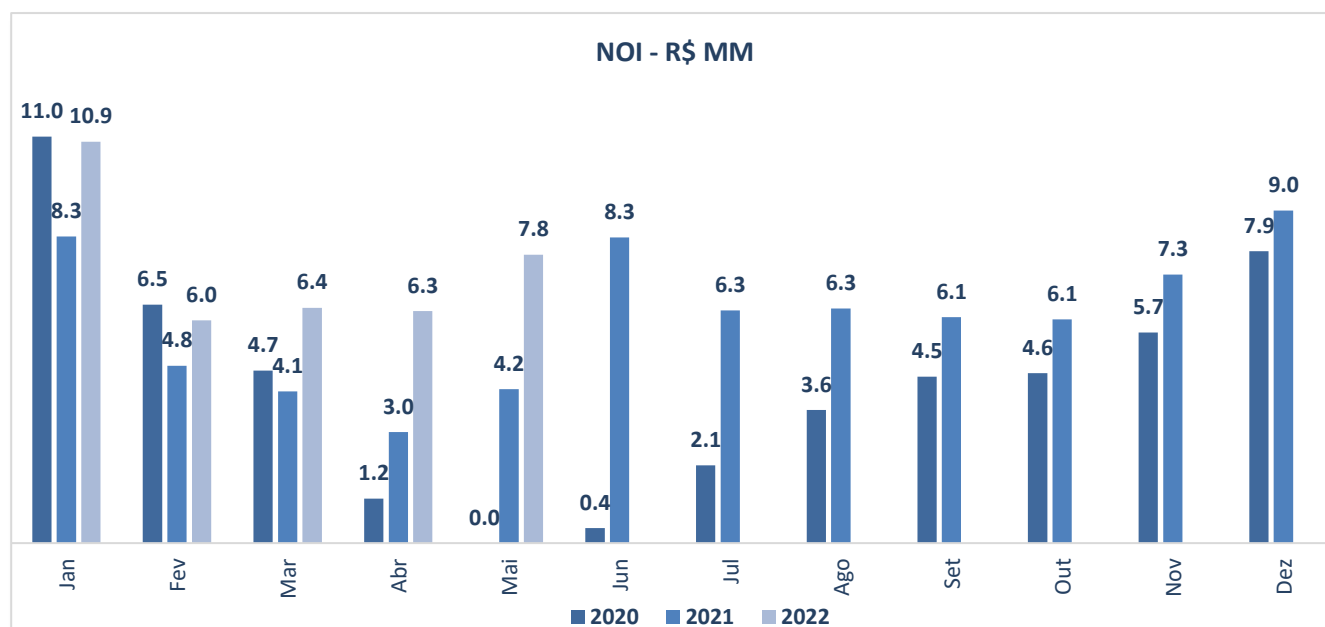
• **49,1% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2021.

• Receitas totais **31.2% superior** ao de mês de maio de 2019 (mesmo portfólio de ativos)

* Variação entre mês atual e o mesmo mês do ano passado.

** Variação entre mês atual e o mês anterior.

INDICADORES FINANCEIROS



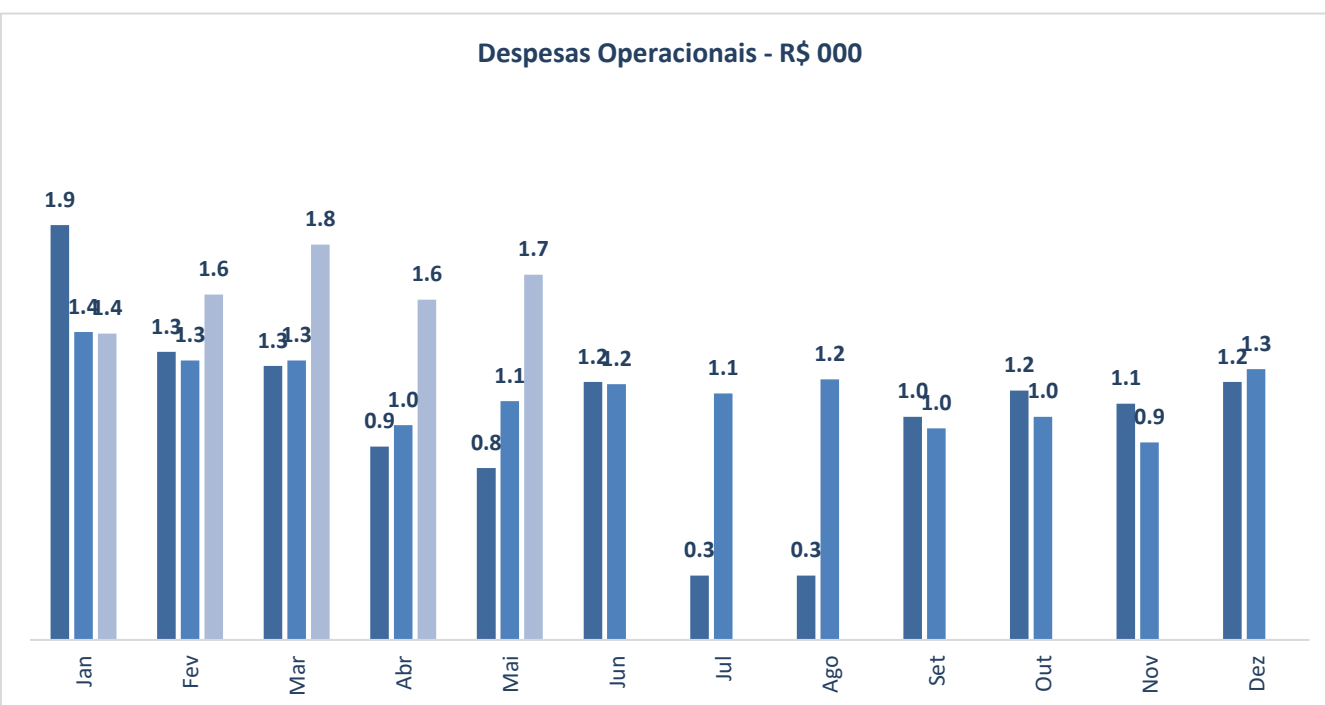
•NOI em maio de 2022 de R\$ 7,8 MM

•Acumulado do ano de 2022 de R\$ 37,3 MM

•**87,2% superior** a maio de 2021

•**53,2% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2021.

39,4% superior ao mês de maio de 2019 (mesmo portfólio de ativos).



•Despesas Operacionais em maio de 2022 de R\$ 1,7 MM

•Acumulado do ano de 2022 de R\$ 8,1 MM.

•**52,8% superior** a maio de 2021, quando os ativos ainda sofriam com as restrições da pandemia.

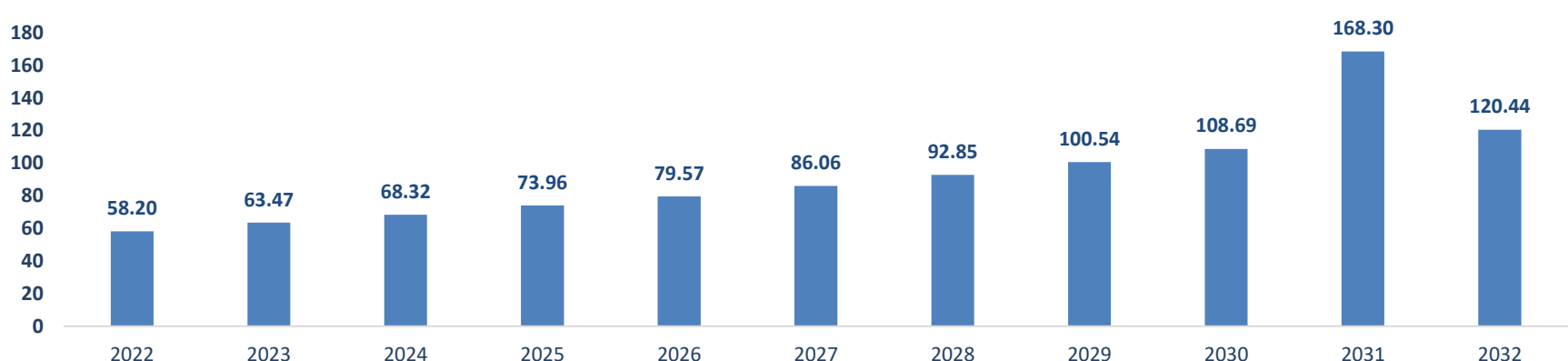
•**32,7% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2021.

•**34,3% superior** ao mês de maio de 2019 (mesmo portfólio de ativos).

Quebra do Patrimônio - GSFI11 (R\$ MM)



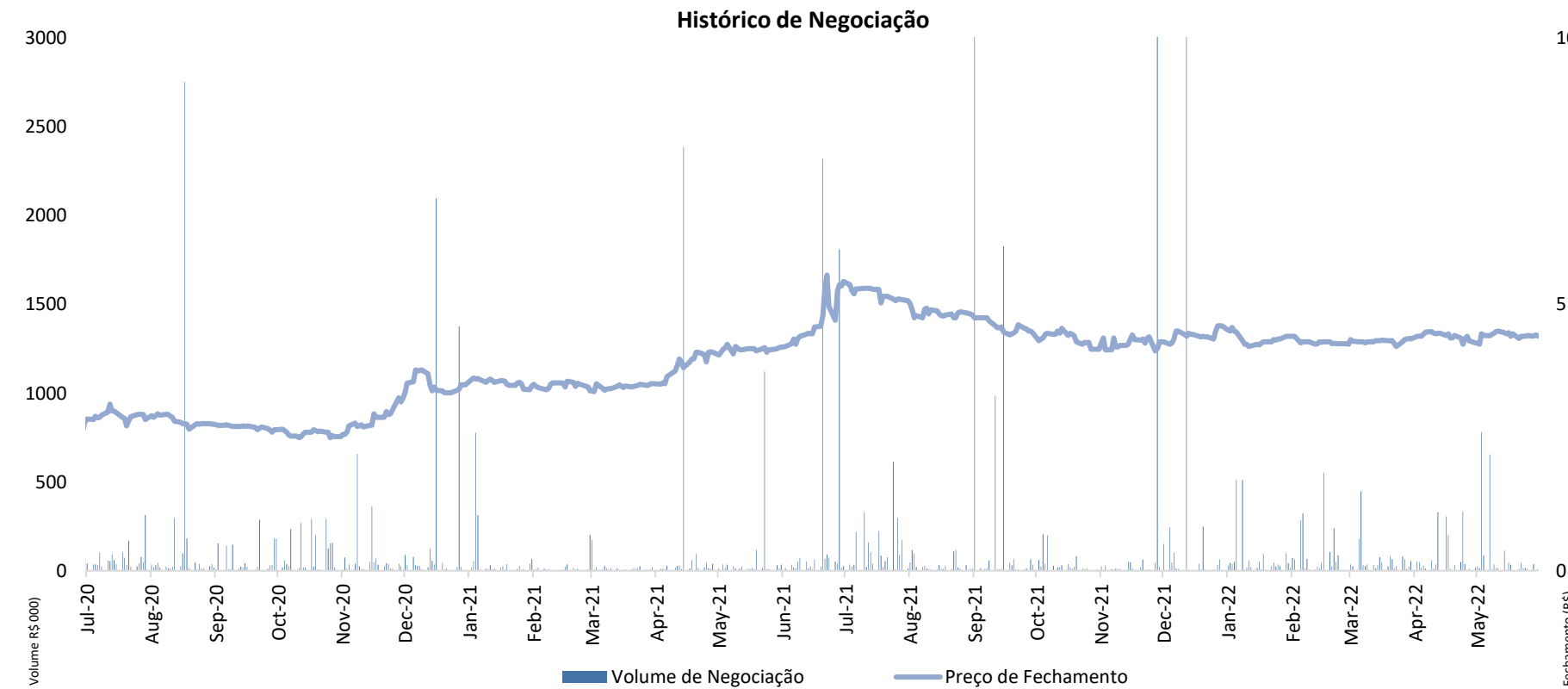
PMT (R\$ MM)



GSFI – NEGOCIAÇÃO

Em maio de 2022, as cotas do GSFI11 tiveram uma valorização de 2,55% em relação ao mês anterior, sendo o fechamento mensal de R\$ 4,43 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões, com um volume médio diário de R\$ 90,6 mil.

	Dec-21	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Apr-22	May-22
Volume Negociado (R\$ 000)	5,862.94	1,725.78	2,037.83346	1,389.12667	1,642.09618	1,992.50470
Média Diária (R\$ 000)	279.19	82.18	107.25	63.14	86.43	90.57
Giro (%)	1.69%	0.52%	0.64%	0.42%	0.51%	0.60%
Presença em Pregões (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	345,905,781.40	330,871,798.40	320,344,059.36	327,863,872.96	324,855,947.52	333,127,742.48
Quantidade de Negócios	41,279.02	52,643.00	45,951.45	43,187.00	37,097.13	32,862.00
Valor da Cota	4.60	4.40	4.26	4.36	4.32	4.43



SHOPPINGS E OUTLETS EM CARTEIRA



Unimart Shopping Campinas

ABL Total (m²) 15.878

Participação (%) 100%

ABL Própria (m²) 15.878

Inauguração 1994

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 Barueri

ABL Total (m²) 36.300

Participação (%) 48%

ABL Própria (m²) 17.424

Inauguração 2011

Localização: R. Gen. Div Pedro Rodrigues da Silva, 400 - Barueri/SP

Piso de Lojas: 3

Total de Lojas: 162

Vagas de Estacionamento: 1.100



Shopping Bonsucesso

ABL Total (m²) 27.852

Participação (%) 63%

ABL Própria (m²) 17.047

Inauguração 2006

Localização: Av Jusc. Kubitschek de Oliveira, 5.308 - Guarulhos/SP

Piso de Lojas: 1

Total de Lojas: 129

Vagas de Estacionamento: 700



Parque Shopping Sulacap

ABL Total (m²) 29.022

Participação (%) 94%

ABL Própria (m²) 27.280

Inauguração 2013

Localização: Av. Marechal Fontenelle, 3.545 – Rio de Janeiro/RJ

Pisos de Lojas: 2

Total de Lojas: 162

Vagas de Estacionamento: 1.345

SHOPPINGS E OUTLETS EM CARTEIRA



Outlet Premium São Paulo

ABL Total (m²) 24.882

Participação 50%

ABL Própria (m²) 12.441

Inauguração 2009

Localização: Rodovia dos Bandeirantes, km 72 – Itupeva/SP

Piso de Lojas: 1

Total de Lojas: 112

Vagas de Estacionamento: 1.600



Outlet Premium Brasília

ABL Total (m²) 16.715

Participação (%) 50%

ABL Própria (m²) 8.357

Inauguração 2012

Localização: Rodovia BR 060, km 21 – Alexânia/GO

Piso de Lojas: 1

Total de Lojas: 75

Vagas de Estacionamento: 2.154



Outlet Premium Rio de Janeiro

ABL Total (m²) 20.906

Participação (%) 50%

ABL Própria (m²) 10.453

Inauguração 2015

Localização: Rod. Washington Luis, km 109 – Duque de Caxias/RJ

Piso de Lojas: 2

Total de Lojas: 85

Vagas de Estacionamento: 1.200



Outlet Premium Salvador

ABL Total (m²) 14.964

Participação (%) 52%

ABL Própria (m²) 7.781

Inauguração 2013

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

Pisos de Lojas: 1

Total de Lojas: 70

Vagas de Estacionamento: 1.679

SHOPPINGS E OUTLETS EM CARTEIRA



Outlet Premium Grande São Paulo

ABL Total (m²) 16.601

Participação (%) 49%

ABL Própria (m²) 8.134

Inauguração 2020

Localização: Rodovia Ayrton Senna, km 45 – Itaquaquetuba/SP

Pisos de Lojas: 2

Total de Lojas: 82

Vagas de Estacionamento: 706

LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO

Regiões	% da Carteira	% do ABL FII	Cidades	Ativos	Horário de Funcionamento	Site
São Paulo	56.17%	9.88%	Itupeva	Outlet Premium SP	Seg.a Dom: 9h - 21h	Link
		6.67%	Itaquaquetuba	Outlet Premium Grande SP	Seg.a Dom: 9h - 21h	Link
		14.29%	Barueri	Parque Shopping Barueri	Seg.a Sab: 10h - 21h Dom e Feriados: 12 - 20h	Link
		12.95%	Guarulhos	Shopping Bonsucesso	Seg.a Dom: 10h - 22h	Link
		12.37%	Campinas	Unimart Shopping Campinas	Seg.a Sab: 10h - 21h Dom e Feriados: 12 - 20h	Link
Rio de Janeiro	30.95%	22.37%	Rio de Janeiro	Parque Shopping Sulacap	Seg.a Sab: 10h - 22h Dom e Feriados: 13 - 21h	Link
		8.57%	Duque de Caxias	Outlet Premium Rio de Janeiro	Seg.a Dom: 9h - 21h	Link
Goías	6.63%	6.63%	Alexânia	Outlet Premium Brasília	Seg.a Dom: 9h - 21h	Link
Bahia	6.26%	6.26%	Camaçari	Outlet Premium Salvador	Seg.a Dom: 9h - 21h	Link

PARTICIPAÇÃO NOS EMPREENDIMENTOS

Ativos	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Participação (%)
Outlet Premium São Paulo	24,882	12,317	49.5%
Outlet Premium Grande São Paulo	16,601	8,134	49.0%
Outlet Premium Brasília	16,715	8,358	50.0%
Outlet Premium Rio de Janeiro	20,906	10,453	50.0%
Outlet Premium Salvador	14,964	7,632	51.0%
Parque Shopping Barueri	36,300	17,424	48.0%
Shopping Bonsucesso	27,852	17,408	62.5%
Unimart Shopping Campinas	15,878	15,084	95.0%
Parque Shopping Sulacap	29,022	27,281	94.0%
Total	203,120	124,090	

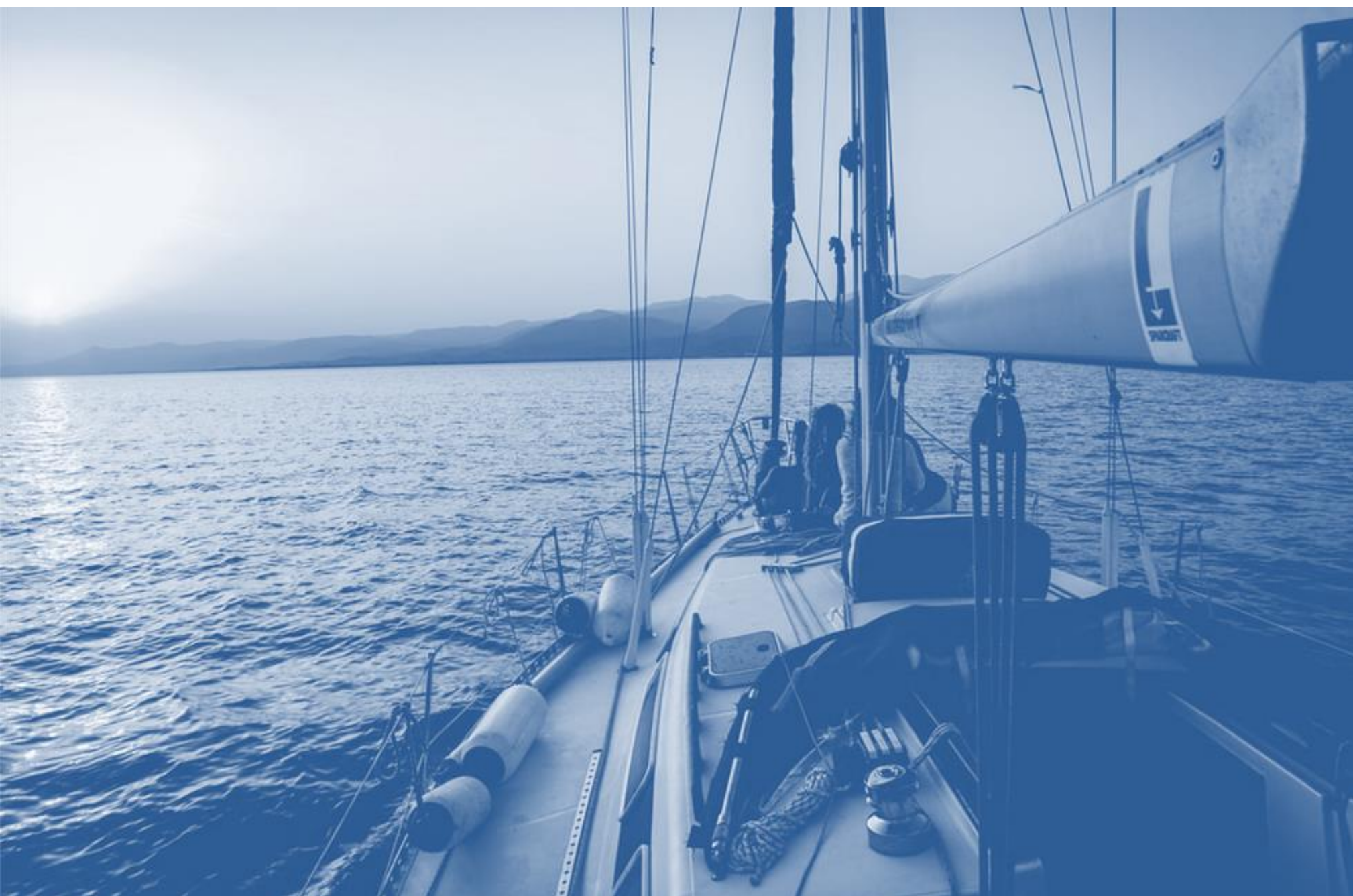
GLOSSÁRIO



Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers
ABL	Área Bruta Locável, área (m²) total de um imóvel disponível para locação
ABL Própria	ABL dos imóveis de titularidade do fundo, ponderada pela participação do fundo nos imóveis
IPCA	Índice de Preços ao consumidor amplo, apurado e divulgado pelo IBGE
Mix de Lojistas	Composição estratégia das lojas definida pelo administrador dos shoppings
NOI (Net Operation Income)	Resultado operacional líquido dos imóveis, representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, Mall & Mídia, receitas comerciais, entre outras, deduzidas das despesas operacionais no nível dos ativos tais como taxa de administração e comercialização, auditoria de lojas e aportes condominiais
SSS (SSS)	Vendas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior
SSR (SSR)	Aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior
Vendas	Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings
Taxa de Vacância	% do ABL Vago sobre o ABL total

DISCLAIMER

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. A Capitânia não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização da Capitânia.



CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

Rua Taváres Cabral, 102 - 6º andar | Pinheiros
São Paulo/SP - Brasil | CEP: 05423-030
Telefone: +55 11 2853-8888
invest@capitaniainvestimentos.com.br

