

# 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.

<b>Código de Negociação</b>	GSFI11
<b>Gestor e Consultor Imobiliário</b>	Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda
<b>Administrador</b>	Planner Trustee DTVM Ltda
<b>Taxa de Administração</b>	1% ao ano sobre o valor patrimonial das cotas
<b>Tipo Anbima</b>	FII Renda Gestão Ativa - Shopping Centers
<b>Público Alvo</b>	Investidores em geral
<b>Prazo de Duração</b>	Indeterminado



**Cota de Mercado**  
R\$ 5,09



**Cota Patrimonial**  
R\$ 13,32



**Patrimônio Líquido**  
R\$ 912 milhões



**Quantidade de Cotas**  
68.482.196



**Cotistas**  
5.856



**ABL Própria**  
101.027 m<sup>2</sup>

### Vendas de julho apresentaram crescimento em relação a junho



Em julho de 2021, as vendas cresceram 15,3% em comparação com o mês anterior e 97,2% em relação ao mesmo período de 2020. O crescimento de vendas tem sido o principal fator impulsionador das receitas do portfólio e, conseqüentemente, do resultado operacional.

### Crescimento consistente no resultado operacional



O resultado operacional de julho foi de R\$6,3 milhões, 192,6% acima de junho de 2020. No acumulado do ano, o resultado operacional do portfólio já chegou a R\$38,8 milhões, o que representa um crescimento de 50,1% em relação ao mesmo período do ano anterior.

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

## Comentário do Gestor

### Panorama Macroeconômico

**Inflação e política monetária:** O IPCA em 12 meses acumulado até julho de 2021 chegou aos 8,99%, enquanto o acumulado no ano chega a 4,76%. Trata-se de um quadro que já inspira alguma preocupação quanto ao cumprimento da meta de inflação para 2021, fixada em 3,75% (limite inferior de 2,25% e superior de 5,25%), especialmente se for considerada a retomada da atividade no setor de serviços, que ainda tem um longo percurso a percorrer e cujos preços ainda não foram reajustados de modo a recompor aumentos de custos e perdas relativas com relação aos demais setores.

A trajetória das taxas de inflação desde o final de 2020 vem apresentando uma escalada que se tornou preocupante no início de 2021, quadro esse que tem se agravado. Nesse contexto, o Comitê de Política Monetária do Banco Central (COPOM) elevou a taxa SELIC em um ponto percentual no início do mês de agosto, indicando também que fará novo aumento da mesma magnitude na sua próxima reunião. Dessa forma, a taxa vigente passou a ser de 5,25% ao ano e a expectativa do mercado é de que chegue a pelo menos 6,25% na próxima reunião.

**Indicadores de sentimento:** Os indicadores de sentimento para o mês de julho levantados na série de pesquisas conhecidas como “Sondagens”, realizadas pelo IBRE/FGV, revelaram em geral uma percepção um pouco mais otimista dos agentes para a economia brasileira. O índice de confiança empresarial do comércio ultrapassou a marca dos 100 pontos, chegando a 101,0, maior nível desde 2019, e um crescimento importante sobre os 95,9 pontos de junho. Isso é reflexo da percepção dos empresários do setor, tanto com relação à situação atual (ISA-COM chegou a 108,7 em julho, isto é, +4,5 pontos com relação a junho), quanto às expectativas (IE-COM chegou a 93,2 em julho, ou seja, +5,6 pontos com relação a junho). Por sua vez, também retratou melhorias o “indicador de desconforto”, que resume a percepção dos empresários do comércio sobre aspectos que limitam a melhoria dos negócios (demanda insuficiente, acesso ao crédito bancário, custo financeiro, outros).

**Atividade:** Em junho de 2021 o IBC-Br (considerado pelo mercado como uma prévia dos resultados do PIB) apresentou crescimento de 1,1% frente ao mês de maio, sendo que na comparação com o mesmo mês do ano anterior o crescimento foi acentuado e registrou avanço de 9,1%, reflexo de uma base de comparação deprimida em razão dos efeitos da pandemia. No acumulado em 12 meses, o resultado seguiu melhorando, e registrou avanço de 2,3%, ante variações de 1,1% e -1,2% em maio e abril, respectivamente.

No mês de junho, segundo o IBGE, tanto a indústria (+12%), quanto serviços (+21%) e comércio (+6,3%) apresentaram crescimento expressivo, quando comparados com junho de 2020. Em relação ao mês anterior, ajustando para a sazonalidade, a indústria não mostrou qualquer avanço, serviços avançaram 1,7% e o comércio apresentou retração de 1,7%.

De acordo com o Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA), que é um indicador mais aderente ao comportamento de nossos portfólios, em junho de 2021 houve um crescimento de 9,2% em relação ao mesmo mês do ano anterior, 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, junho de 2021 apresentou crescimento de 23,3% sobre junho de 2020. Apenas como referência, as vendas nominais do portfólio do GSFI cresceram cerca de 130% em junho de 2021, sobre o mesmo mês do ano anterior. Um cenário similar é esperado para o setor varejista nos próximos meses, à medida que aumenta o número de vacinados e com o relaxamento das medidas de isolamento e distanciamento social.

**Desemprego e rendimentos:** A taxa de desemprego (ou desocupação) cresceu de 12,9% no trimestre mar-abr-mai-2020 para 14,6% no trimestre mar-abr-mai-2021, enquanto o rendimento real médio habitual das pessoas ocupadas caiu -3,2% na mesma comparação de períodos.

**Principais riscos macroeconômicos:** Como ameaças ao cenário de recuperação econômica consistente com relação ao ano de 2020, aparecem: (i) a tendência recente de aceleração da inflação (e a resposta do Banco Central à ela, aumentando os juros); (ii) as incertezas quanto uma possível crise

de escassez de energia, dado o baixíssimo nível dos reservatórios de água relevantes para a produção das hidrelétricas – uma recuperação mais forte poderia levar rapidamente à falta de energia; (iii) o nível elevado de endividamento das famílias que pode prejudicar o dinamismo do consumo; e (iv) os possíveis efeitos da variante Delta do coronavírus e a reversão da tendência de relaxamento de medidas restritivas ao convívio social, com reflexo sobre as atividades econômicas.

## Desempenho do Fundo

Os resultados referentes ao mês de julho consolidaram a perspectiva de retomada das vendas das lojas do portfólio, que continuaram em patamares bastante fortes, chegando a R\$237,4 milhões no período, e a R\$1.155 milhões no acumulado do ano de 2021. Tal performance positiva das vendas, além de indicar receitas de aluguéis consistentes, tem resultado em uma redução da inadimplência líquida do portfólio.

Vale destacar que o avanço da vacinação tem feito os dados relativos a pandemia melhorarem, e diversas regiões têm reduzido as medidas de restrição, o que acaba sendo positivo para as vendas do portfólio.

**Desempenho operacional em julho de 2021:** As receitas subiram 163,5% em comparação com o mesmo mês do ano passado, e caíram 21,6% em comparação com o mês anterior. A queda na comparação contra o mês anterior se dá por conta de uma receita não recorrente relacionada a recuperação de inadimplência ocorrida em junho. Já o resultado operacional (NOI) dos empreendimentos alcançou R\$ 6,3 milhões, e subiu 192,8% se comparado com o mesmo mês do ano anterior. O NOI acumulado até julho de 2021 já está 50,1% acima do registrado no mesmo período de 2020.

**Dívida:** Em 31/07/2021, o saldo total dos CRIs emitidos era de R\$ 691 milhões. Na mesma data, o fundo tinha um saldo de caixa e aplicações financeiras de cerca de R\$ 185 milhões. Dessa forma, em 31/07/2021, a dívida líquida era de R\$ 506 milhões. Se considerarmos outros ativos líquidos detidos pelo fundo, os passivos líquidos totais somavam R\$ 494 milhões em 31/07/2021.

**Mercado secundário:** em julho de 2021, as cotas do GSF11 desvalorizaram cerca de 5%. Entre o início de 2021 e o final de julho, as cotas acumularam alta de 46%. O preço de fechamento mensal foi de R\$ 5,09 por cota. Com isso, no final de julho, a relação preço/valor patrimonial das cotas equivalia a 39%. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões do mês e o volume mensal de negociação foi de R\$ 2,7 milhões.

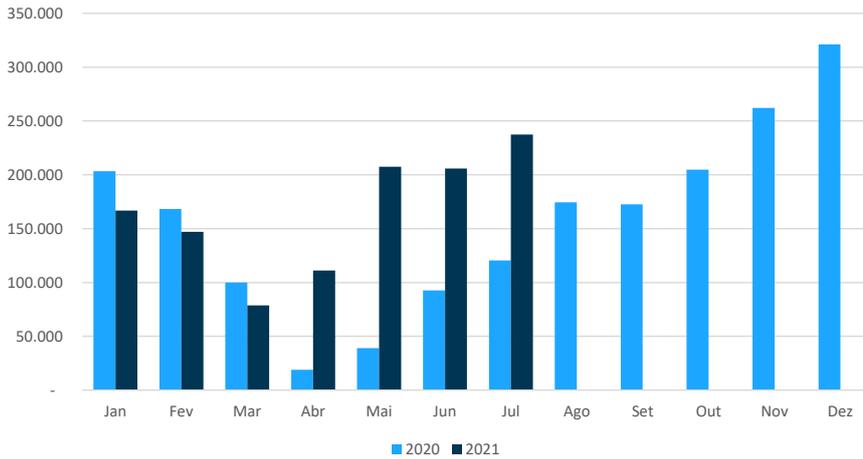
## Quadro Resumo – R\$'000

	Jul/21	Jul/20	Var (%)	Jun/21	Var (%)
<b>Receitas Totais</b>	7.442	2.817	163,5 %	9.461	-21,6 %
<b>Custos Operacionais</b>	1.127	667	69,0 %	1.190	-5,3 %
<b>NOI</b>	6.295	2.150	192,8 %	8.274	-23,9 %
<b>Passivos Líquidos Totais</b>	494.145				
<b>Valor Patrimonial da Cota</b>	13,32				

## Comentários Operacionais

No mês de julho, as vendas dos shoppings e outlets do portfólio foram de R\$237,4 milhões, um crescimento de 15,3% sobre junho e de 97,2% na comparação com o mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, as vendas chegaram a R\$1.155 milhões, o que representa um crescimento de 55,4% sobre o mesmo período do ano anterior.

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

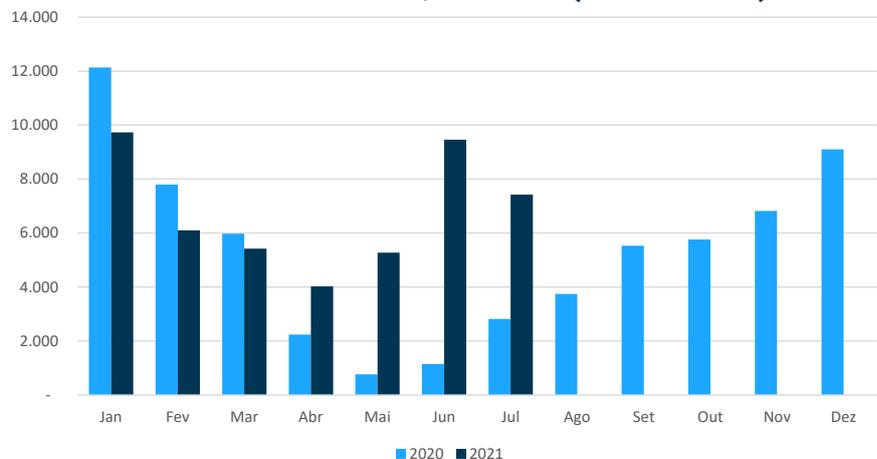


As vendas do portfólio apresentaram um crescimento de 15,3%, quando comparadas ao mês anterior.

\* As vendas de julho refletem a nova configuração do portfólio do fundo e, para efeito de comparação, a série histórica foi ajustada.

- As receitas do mês de julho foram de R\$7,4 milhões, 163,5 % acima do mesmo período do ano anterior e 21,6 % abaixo de junho de 2021. A queda na comparação contra o mês anterior se dá por conta de uma receita não recorrente relacionada a recuperação de inadimplência ocorrida em junho. Destacamos ainda que o crescimento verificado nas vendas de julho deve ter um impacto positivo para as receitas do portfólio no próximo mês.

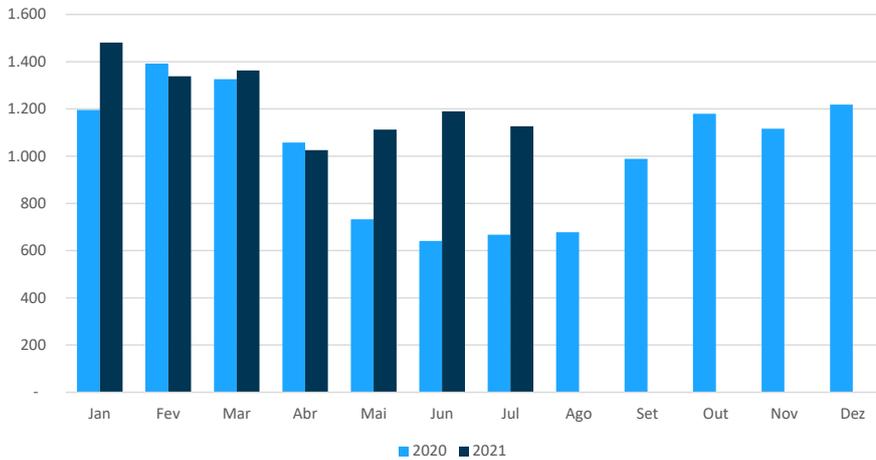
Receitas Totais - R\$ milhões (% do Fundo)



As receitas de julho apresentaram crescimento de 163,5% na comparação com o mês anterior.

- As despesas operacionais ficaram em R\$1,1 milhão no período, o que representa uma queda de 5,3% em relação ao mês anterior, e um crescimento de 69,0% em relação ao mesmo período do ano anterior.

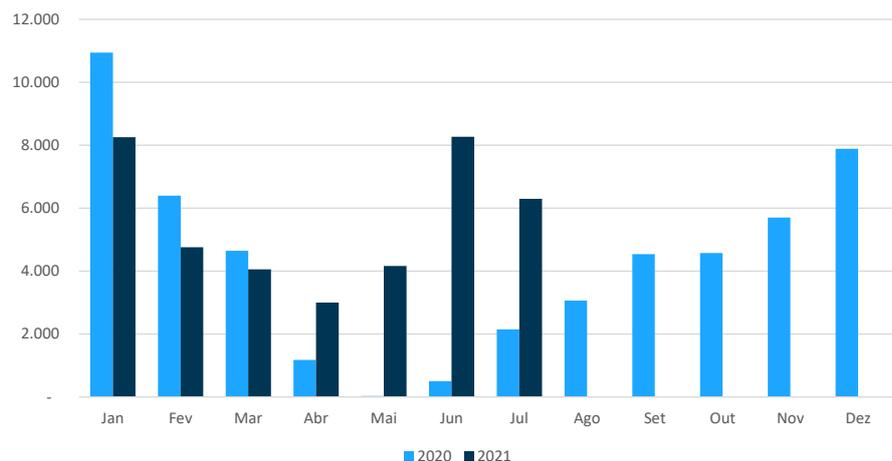
### Despesas Operacionais - R\$ milhões (% do Fundo)



Redução de 5,3% nas despesas em comparação com o mês de junho de 2021.

- O resultado operacional líquido (NOI) foi de R\$6,3 milhões no mês de julho, um crescimento de 192,8% em comparação com o mesmo mês do ano anterior. No acumulado do ano, o resultado operacional já soma R\$38,8 milhões, o que representa um crescimento de 50,1% em comparação com o mesmo período de 2020.

### Resultado Operacional - R\$ milhões (% do Fundo)

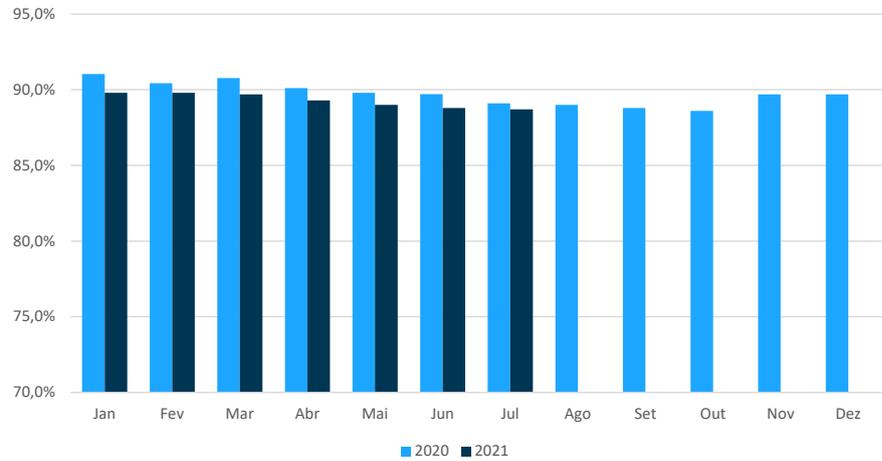


O crescimento de 50,1% do NOI no acumulado do ano aponta, até o momento, uma retomada consistente dos resultados do portfólio.

- Por fim, a taxa de ocupação ficou estável na comparação com o mês anterior em 88,8% de ocupação, e apresentou uma leve queda na comparação com o ano anterior, quando a taxa de ocupação era de 89,7%.

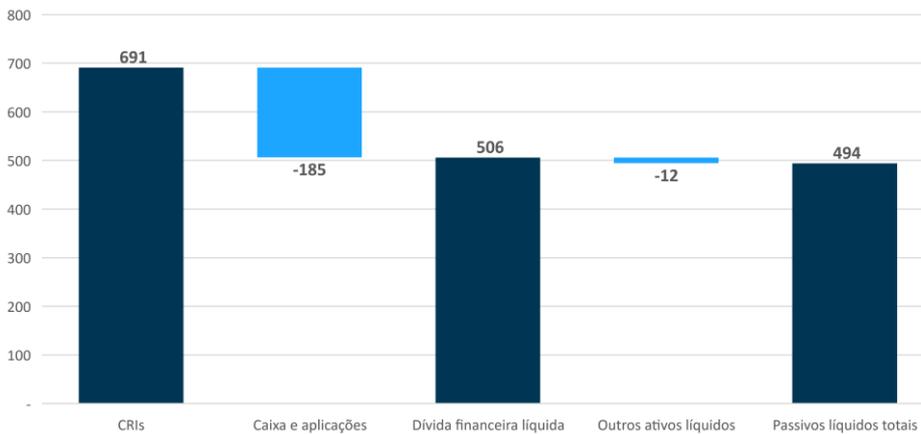
O mês de julho apresentou estabilidade na taxa de ocupação do portfólio.

Taxa de ocupação - % (100% dos ativos)



- Em 31/07/2021, o saldo total dos CRIs emitidos era de R\$ 691 milhões. Na mesma data, o fundo tinha um saldo de caixa e aplicações financeiras de cerca de R\$ 185 milhões. Dessa forma, em 31/07/2021, a dívida líquida era de R\$ 506 milhões. Se considerarmos outros ativos líquidos detidos pelo fundo, os passivos líquidos totais somavam R\$ 494 milhões em 31/07/2021.

Passivos líquidos totais - R\$ milhões

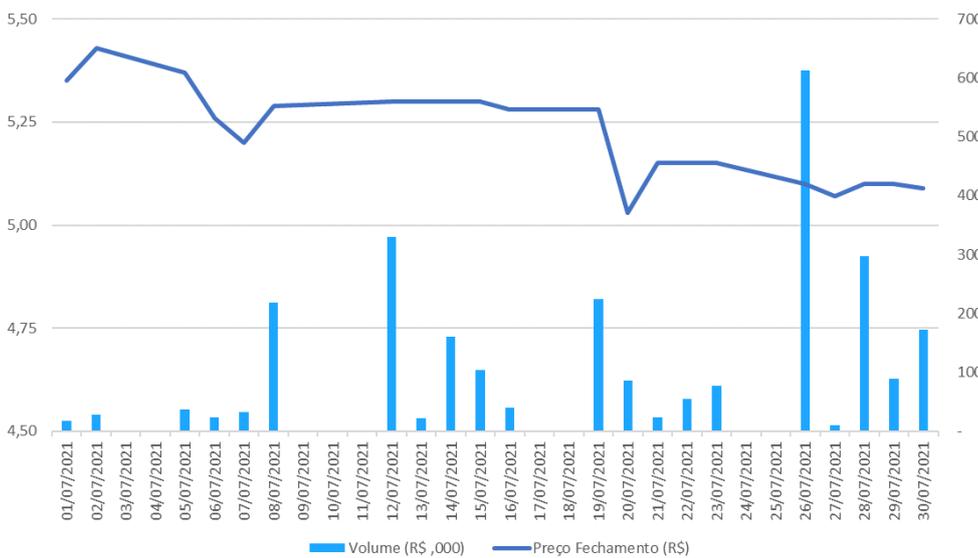


Características dos CRIs:  
 Taxa: IPCA + 5% a.a.  
 PMTs: mensais.  
 Vencimento: 07/2032.

## Mercado Secundário

- Em julho de 2021, as cotas do GSF11 desvalorizaram cerca de 5%. O preço de fechamento mensal foi de R\$ 5,09 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões do mês. O volume mensal de negociação foi de R\$ 2,7 milhões.

### Desempenho de Mercado das Cotas - Julho 2021



#### Indicadores - 07/2021

Fechamento (31/07/21):	R\$ 5,09
Varição mensal:	-5%
Varição acumulada 2021:	46%
Presença em pregões:	100%
Volume negociado (,000):	R\$ 2.656

- Desde que a Genesis assumiu a gestão do Fundo, em 27/10/2020, até o final do mês de julho de 2021, o preço das cotas do GSF11 apreciou 96%. Nesse mesmo período, o IFIX ficou praticamente estável.

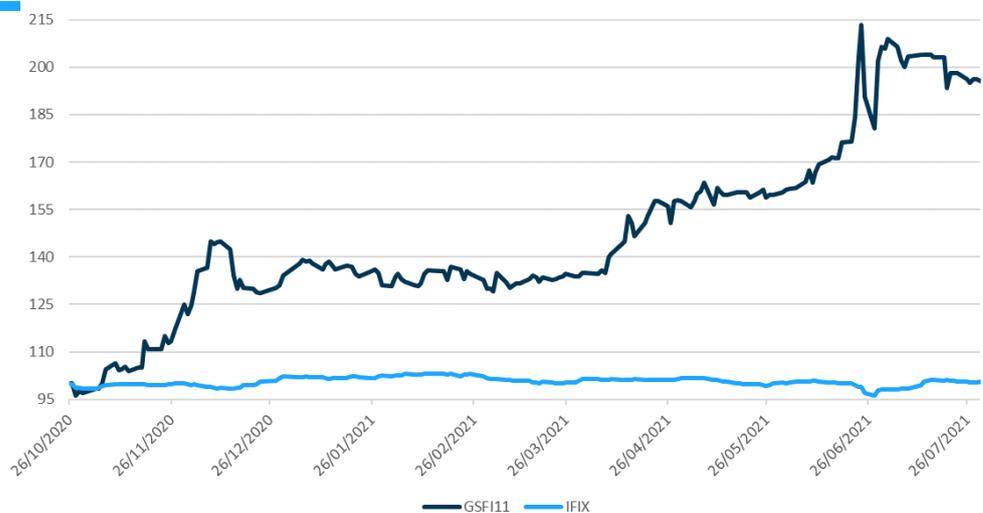
### Rentabilidade Relativa - 26/10/2020 = 100

#### Varição Acumulada

26/10/2020 - 31/07/2021

GSF11: 96%

IFIX: 0%



## Indicadores Macroeconômicos Selecionados

<b>Atividade Junho de 2021</b>	<b>Varição sobre mesmo mês do ano anterior (%)</b>	<b>Varição sobre o mês anterior<sup>1</sup> (%)</b>	<b>Varição em 12 meses (%)</b>
IBC-BR	9,1	1,1	2,3
Indústria geral	12,0	0,0	6,6
Comércio varejista	6,3	-1,7	5,9
Serviços geral	21,1	1,7	0,4

<b>ICVA (Índice Cielo) Junho de 2021</b>	<b>Nominal sobre mesmo mês do ano anterior (%)</b>	<b>Real sobre mesmo mês do ano anterior<sup>1</sup> (%)</b>
Brasil	23,3	9,2
Norte	19,8	4,9
Nordeste	28,7	14,0
Centro-Oeste	23,3	8,9
Sudeste	23,2	10,2
Sul	20,5	5,5

<b>Emprego e Renda</b>	<b>Média móvel trimestre mar-abr-mai 2021</b>	<b>Média móvel trimestre dez-jan-fev 2021</b>	<b>Média móvel trimestre mar-abr-mai 2020</b>
Taxa de desemprego (%)	14,6	14,4	12,9
Rendimento médio real (R\$)	2.547	2.573	2.632
Massa real de rendimentos (R\$ B)	215,5	215,6	221,0

<b>Inflação</b>	<b>Julho 2021 (%)</b>	<b>Acumulado no ano (%)</b>	<b>Acumulado em 12 meses (%)</b>
IPCA	0,93	4,76	8,99
IGP-M	0,78	15,98	33,83
IGP-DI	1,45	15,91	33,35
INCC-M	1,24	10,75	17,35
INCC-DI	0,85	10,66	16,98

<b>Finanças Públicas</b>	<b>Junho 2021 (% do PIB)</b>	<b>Maio 2021 (% do PIB)</b>	<b>Junho 2020 (% do PIB)</b>
Dívida bruta do governo geral	84,0	84,6	83,6
Dívida líquida do governo geral	64,0	63,8	66,0
Dívida líquida do setor público	60,9	59,8	56,7

<b>Índice de Confiança do Comércio<sup>1</sup></b>	<b>Junho 2021 (pontos)</b>	<b>Junho 2021 (pontos)</b>	<b>Julho 2020 (pontos)</b>
Índice total	101,0	95,9	83,6
Situação atual	108,7	104,2	88,4
Expectativa	93,2	87,6	84,5

<sup>1</sup> Com ajuste sazonal.

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

## Portfólio

## Portfólio Outlets

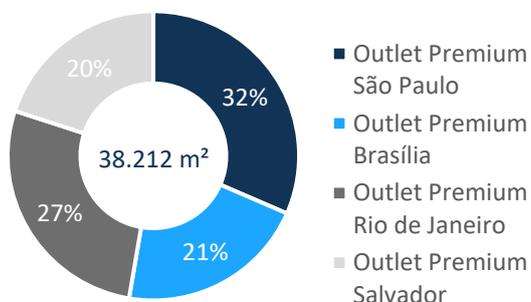
Outlets	ABL Total (m <sup>2</sup> )	Participação (%)	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Estado	Cidade	Inauguração
Outlet Premium São Paulo	24.337	49,5%	12.047	São Paulo	Itupeva	2009
Outlet Premium Brasília	16.162	50,0%	8.081	Goiás	Alexânia	2012
Outlet Premium Rio de Janeiro	20.906	50,0%	10.453	Rio de Janeiro	Duque de Caxias	2015
Outlet Premium Salvador	14.964	51,0%	7.632	Bahia	Camaçari	2013
<b>Total Outlets</b>	<b>76.369</b>	<b>50%</b>	<b>38.212</b>			

## Portfólio Shoppings

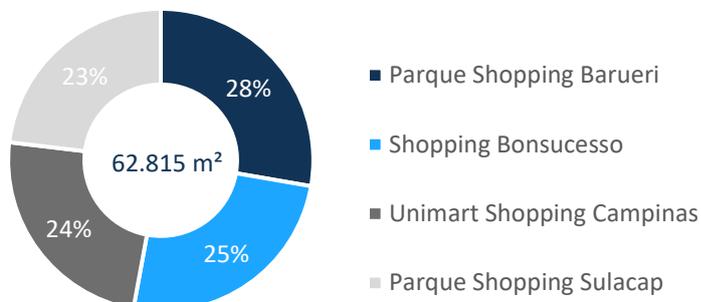
Shoppings	ABL Total (m <sup>2</sup> )	Participação (%)	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Estado	Cidade	Inauguração
Parque Shopping Barueri	36.300	48,0%	17.424	São Paulo	Barueri	2011
Shopping Bonsucesso	25.273	62,5%	16.023	São Paulo	Guarulhos	2006
Unimart Shopping Campinas	15.878	95,0%	15.799	São Paulo	Campinas	1994
Parque Shopping Sulacap	29.022	50,0%	14.801	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	2013
<b>Total Shoppings</b>	<b>106.473</b>	<b>59,0%</b>	<b>62.815</b>			
<b>Total Portfólio</b>	<b>182.842</b>	<b>55,3%</b>	<b>101.027</b>			

## Diversificação do Portfólio

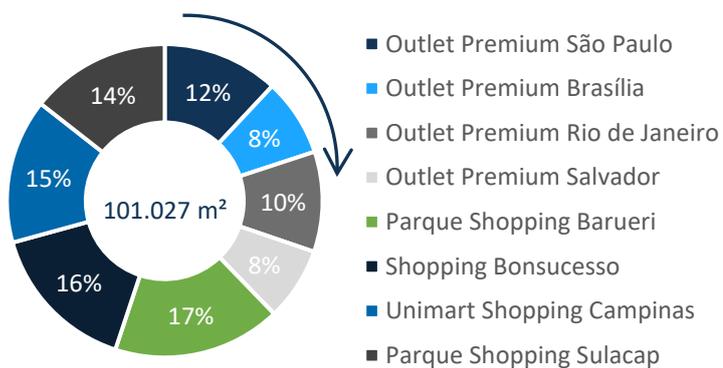
ABL Própria Outlets(%)



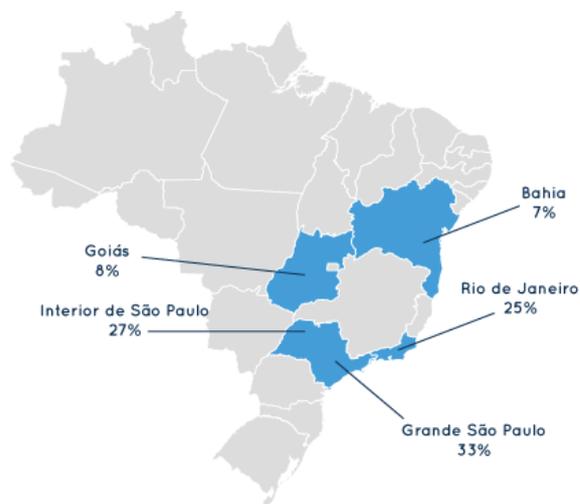
ABL Própria Shoppings (%)



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: 24.337 m<sup>2</sup>

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: 16.162 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Piso de Lojas: 2

Total de Lojas: 85

Vagas de Estacionamento: 1.200

### Outlet Premium Salvador

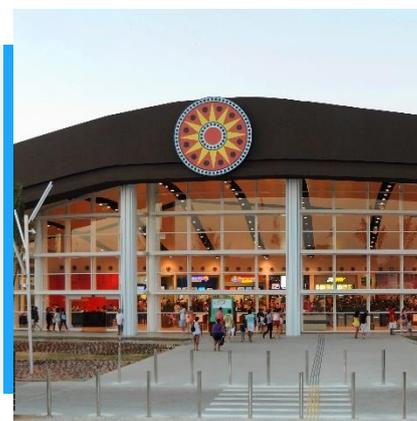
Localização: Estrada do Coco, km 12,5 – Camaçari/BA

ABL: 14.964 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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: 25.273 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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.*