



CNPJ:
11.769.604/0001-13

Início do Fundo:
30/09/2013

Administrador:
Planner Trustee DTVM

Público-Alvo:
Investidores em geral

Gestor:
Capitânia Investimentos

Consultor Imobiliário:
Genesis Capital

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

Classificação Anbima:
FII Renda Gestão Ativa

Taxa de Performance:
Não há

Número de Cotas:
75,198,136

Relatório Mensal de Abril de 2022



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 4.32

Dividend Yield (Últimos 12 meses)¹:
0%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 13.27

Volume negociado (mês):
R\$ 1,642,096

Valor de Mercado:
R\$ 324,855,947

Média diária do volume (mês):
R\$ 86,426

Patrimônio Líquido:
R\$ 997,576,881

Quantidade de cotistas:
7,753

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 0

Dividend Yield¹:
0%

¹ Considerando as cotas de fechamento de 29/04/2022.

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



- Comentário Macro
- Comentário da gestão:
 - Entrada do novo Outlet Premium Grande São Paulo no portfólio do fundo.
 - Vendas em abril **52.6% superior** ao mesmo mês de 2021.

INDÚSTRIA DE FIIS



- IFIX subiu 1,2% no mês de abril
- Recuperação do resultado quando comparado ao IMA-B.
- Valor de Mercado dos Fundos a amplo desconto do Valor Patrimonial.
- 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



- Comentário Macro
- Historicamente, varejo de Shopping Centers se mostrou mais resiliente quando comparado ao varejo tradicional.
- Indicadores operacionais dos empreendimentos se recuperando, chegando a níveis pré-pandêmicos.
- Redução da inadimplência líquida para resultados pré-pandêmicos.
- Resultado operacional voltando a níveis pré-pandêmicos.

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS



- Aumento de **26%** nas vendas do mês em comparação ao mês de março
- Entrada de novo ativo no fundo para compor o resultado do portfólio.
- NOI reportado para o portfólio de **R\$ 6.2 milhões** para os mesmos shoppings, ou seja, desconsiderando os resultados do novo ativo do fundo.

GSFI11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo continua de acordo com o patamar histórico, com **média de R\$ 84 mil por dia** no mês de abril.
- Fechou o mês com 7.753 cotistas.

ALOCAÇÃO (% Ativos¹)



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

Outlet Premium São Paulo - 21.4%	Parque Shopping Sulacap – 11.6%
Outlet Premium Brasília - 10.2%	Parque Shopping Barueri – 11.6%
Outlet Premium Grande São Paulo - 9.3%	Shopping Bonsucesso – 10.2%
Outlet Premium Rio de Janeiro - 9.3%	Unimart Shopping Campinas – 8.5%
Outlet Premium Salvador - 8.0%	

¹ Representatividade dos ativos na carteira do fundo, quando considerado o valor patrimonial dos ativos, sem o efeito do caixa e alavancagem.

COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário Macro

A Guerra da Ucrânia entrou no seu terceiro mês e as preocupações se somaram àquelas com a posição da China (tanto no seu papel diante da Rússia quanto nos efeitos do último surto de Covid) e ao sempre perigoso manejo da política monetária americana.

Ações caíram 6% ao redor do mundo (5% nos Estados Unidos, 6% na China e 3% no Japão). Títulos de dívida corporativa recuaram 4%, principalmente devido à alta dos juros do Tesouro americano.

As taxas dos títulos do Tesouro americano para dez anos subiram de 2.34% para 2.94% em abril. Dois anos atrás, essas taxas estavam a 0.65% e a partir daí escalaram uma extensão não vista desde 1995, ocasião em que o lendário Alan Greenspan, à frente do FED, tentou pela última vez aplicar a política monetária contracíclica de livro-texto antes de aderir à prática de “puts” de ativos. A causa da escalada, a inflação americana, também tem sido lendária, a 8.5% nos últimos 12 meses, taxa não vista desde 1982.

É assustador cogitar que o FED possa ter caído na “Brazilian Trap” de acreditar que inflação e juros poderiam se encontrar amigavelmente no meio do caminho, enquanto na realidade a inflação finca o pé e são os juros que têm que ir buscá-la. Mas, até onde se sabe ao fim de abril, a inflação americana deverá ser menos persistente que a brasileira.

As commodities subiram mais 4% em abril e já estão 32% acima no ano, graças ao petróleo (alta de 40% no ano), ao gás natural (mais de 100% mesmo fora da Europa) e aos grãos (soja +29% e milho +37%).

O Brasil resistiu bravamente enquanto pôde, mas teve que capitular em abril, sob força não só do cenário internacional, mas de um IPCA de 1.62% em março, com péssimos indicadores de núcleo e difusão, o que obrigou o Banco Central a adiar o sonho do pico da SELIC. Aliás, faz um ano que o mercado vem rolando o sonho no qual o pico da SELIC está logo ali na frente. O IPCA-15 de abril saiu a 1.73%, dessa vez ligeiramente abaixo do esperado.

Os juros voltaram a subir: IPCA+5.6% na NTN de dez anos e 12.05% no DI de 2025, ambos a meio caminho das máximas.

O dólar fechou a 4.94, com alta de 4.2% contra o real no mês, sendo 3.5% em um único dia (22), o que obrigou o Banco Central a fazer leilões de venda pela primeira vez em 2022. Uma parte da queda da moeda brasileira se deveu ao recuo da tese do “superciclo de commodities” (o rand sul-africano foi a terceira pior moeda do dia, atrás do real e do peso colombiano).

O Ibovespa caiu 10.1% no mês e fechou a 107,876, mas continua sendo a bolsa de melhor desempenho do mundo em 2022, com alta de 16% em dólares.

O índice IFIX de fundos imobiliários, nadando contra a maré de má sorte, subiu 1.2% no mês, recuperando parte do atraso que tem para com o IMA-B, a alternativa de retorno real. Os investidores em imóveis vivem o dilema entre descontos maiores por causa do ambiente de juros ou preços mais altos por causa dos custos construtivos e do “hedge” de inflação.

Apesar de todos os medos, o Brasil permanece barato, atraente e mais próximo de debelar a inflação que a maioria dos países. No campo político, não passam impunes as declarações de candidatos a favor de reverter a reforma trabalhista ou acabar com o teto de gastos. Resta torcer para que as ondas da guerra não cheguem com força na nossa praia.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

A cota do fundo General Shopping & Outlets do Brasil retraiu 0,92% no mês de abril comparativamente ao fechamento do mês de março. Esse efeito tem como consequência o aumento do desconto do fundo quando comparada a cota patrimonial, sendo que ao final de abril, a cota mercado possui uma relação preço/valor patrimonial de 32.56%.

Ainda em abril, tivemos apurado pelos Shoppings e Outlets do portfólio, uma venda de R\$ 245,8 milhões, o que em partes, possui relação com o incremento de vendas trazido pelo novo ativo do portfólio, o Outlet Grande São Paulo, com localização privilegiada na saída da Rodovia Ayrton Senna. No entanto, mesmo se retirado o efeito da entrada do novo Outlet, observamos um incremento nas vendas 16% superior ao resultado de março.

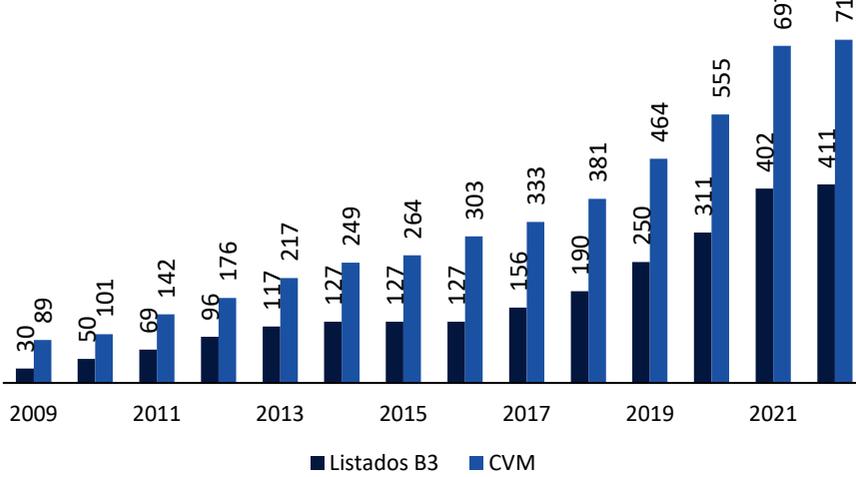
Com relação ao NOI, tivemos um importante incremento no desempenho, quando comparamos o resultado até então de 2022 com o acumulado do mesmo período de 2021. A melhora operacional dos empreendimentos é visível com a retomada das operações a normalidade. Em 2022, até o presente momento, temos um resultado acumulado para o ano 26.6% superior quando comparado ao mesmo período do ano passado.

Em assembleia realizada em 19 de maio de 2022, na sede da administradora do fundo, a Capitânia Investimentos passou a ser a nova gestora do General Shopping & Outlets do Brasil, tendo em vista a renúncia da antiga gestora.

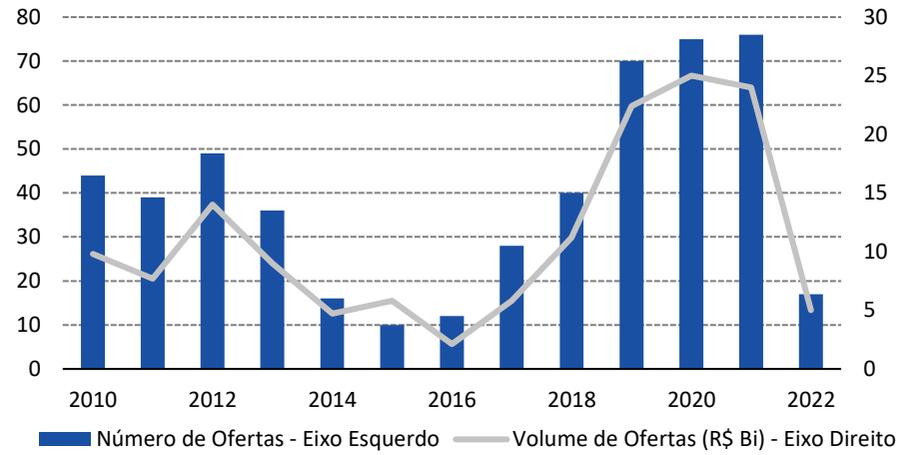
Indústria de FII (Abr/22)



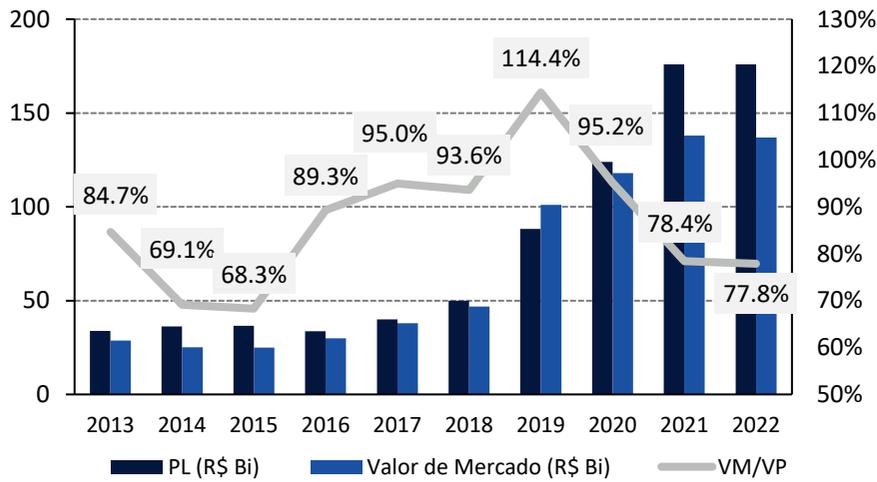
Nº de fundos listados



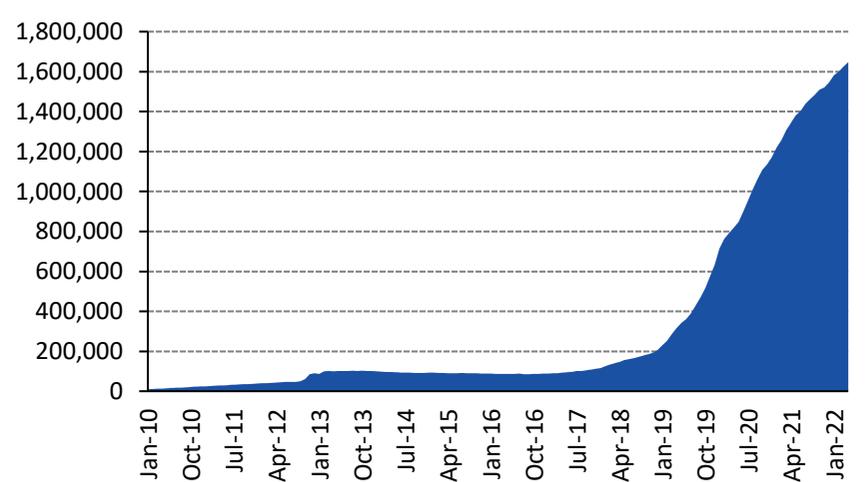
Ofertas Públicas - ICVM 400



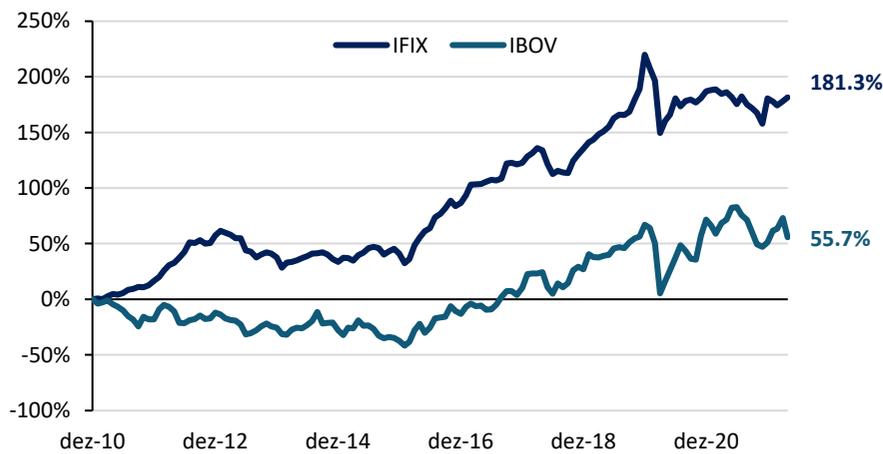
Patrimônio Líquido vs. Valor de Mercado



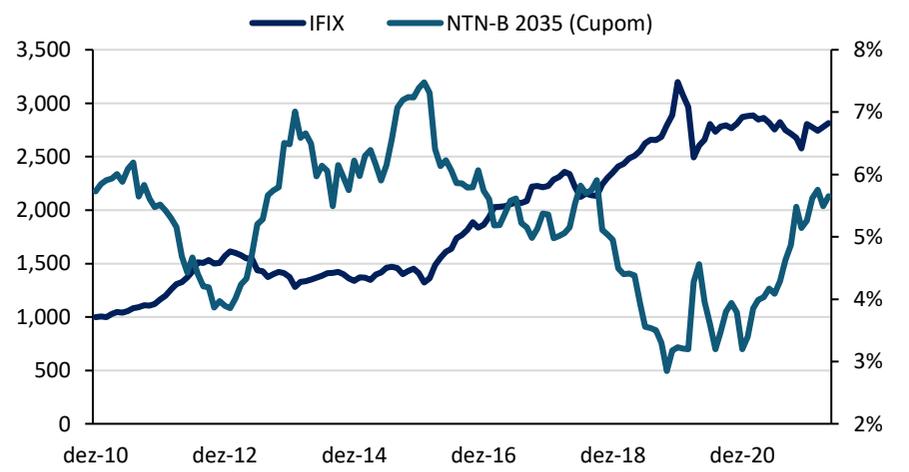
Número de investidores



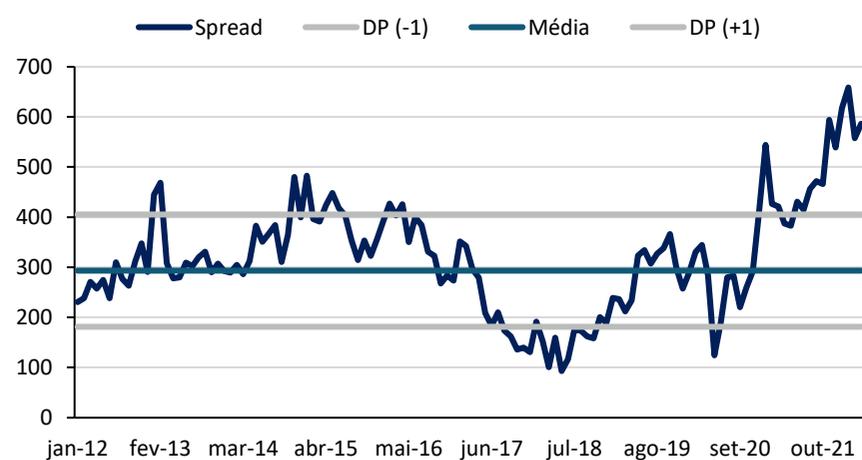
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



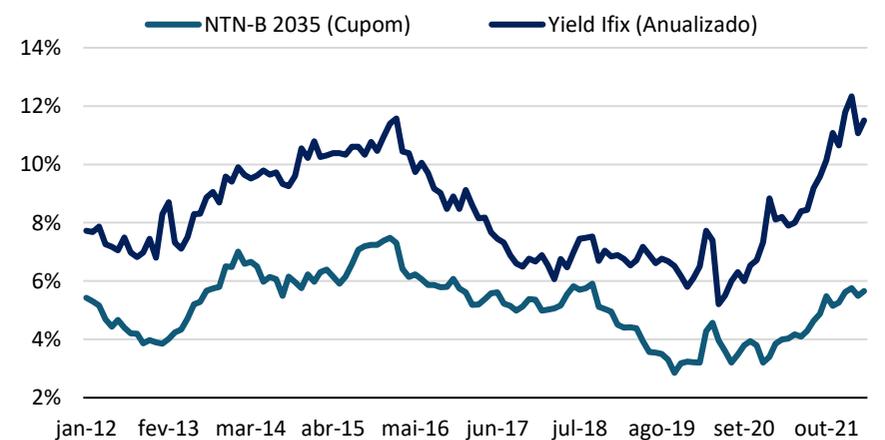
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



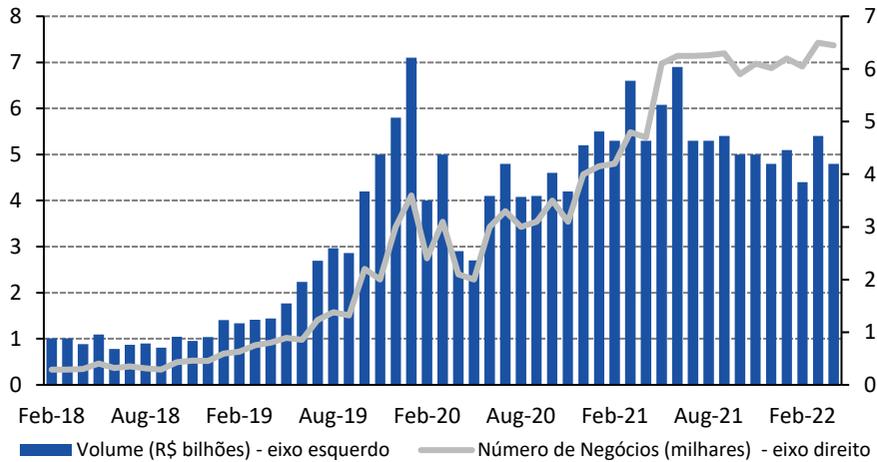
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



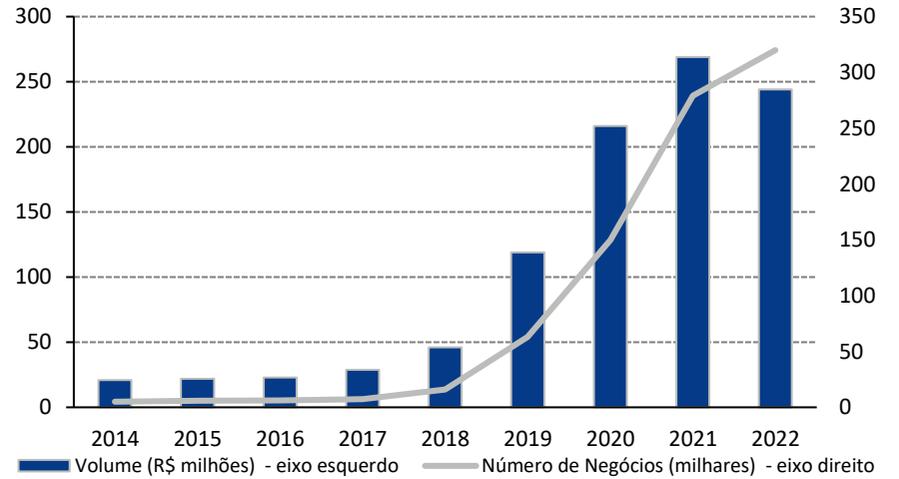
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII (Abr/22)

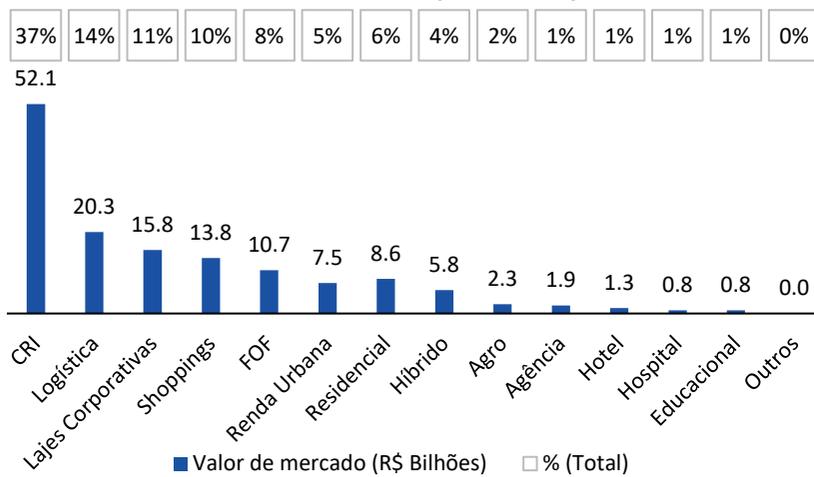
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



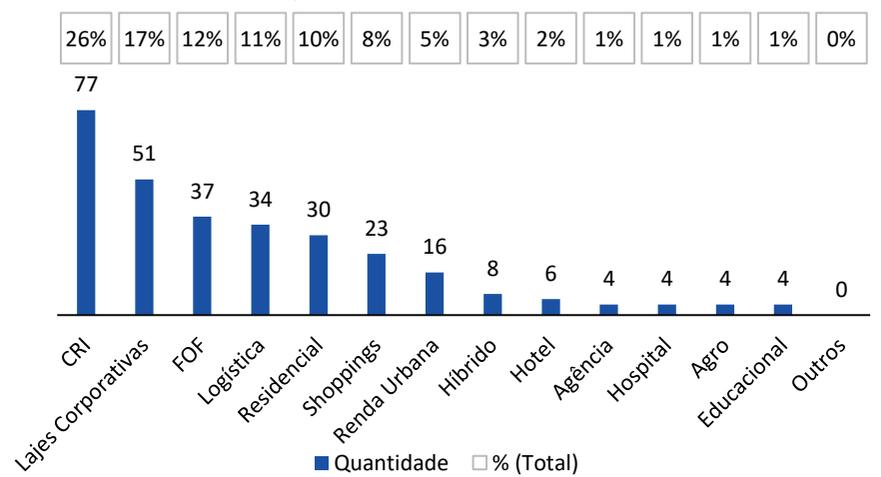
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



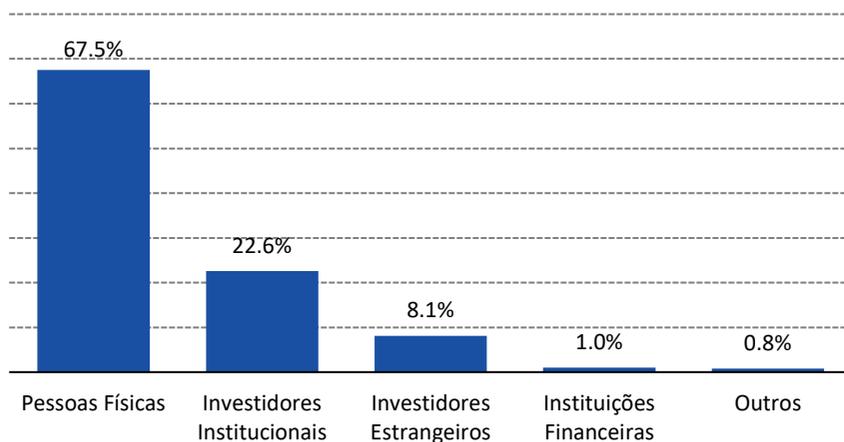
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



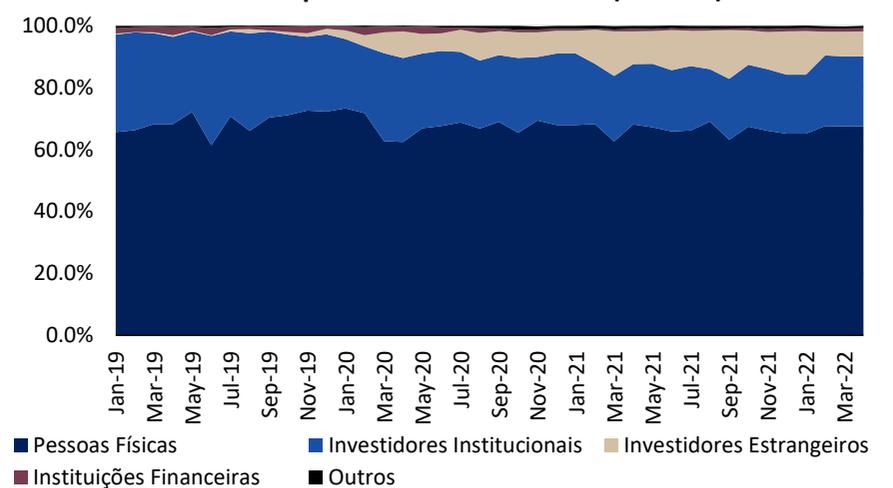
Quantidade de FIIs listados



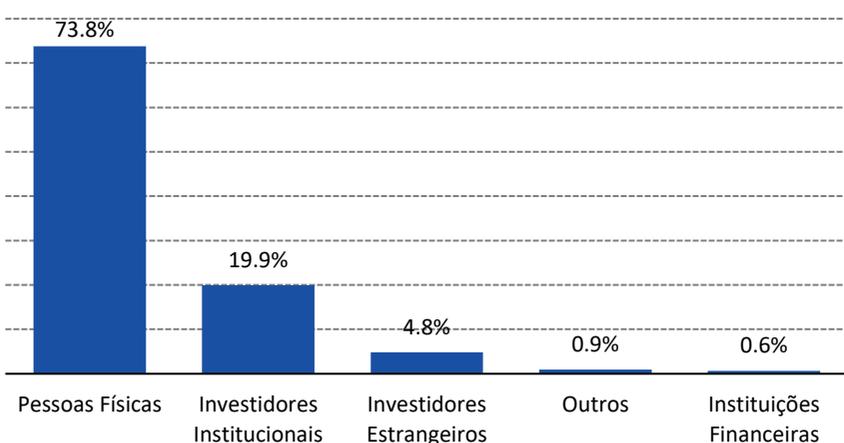
Volume Negociado (%)



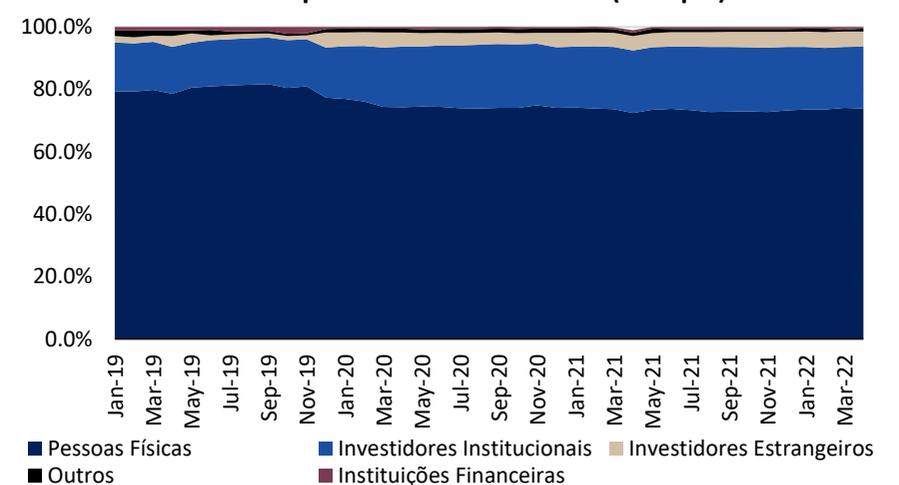
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



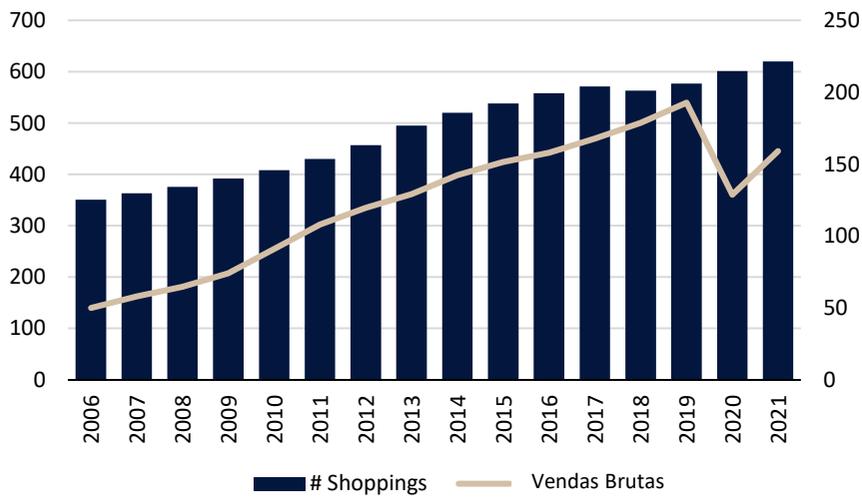
Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



Indústria de Shopping Centers (Abr/22)



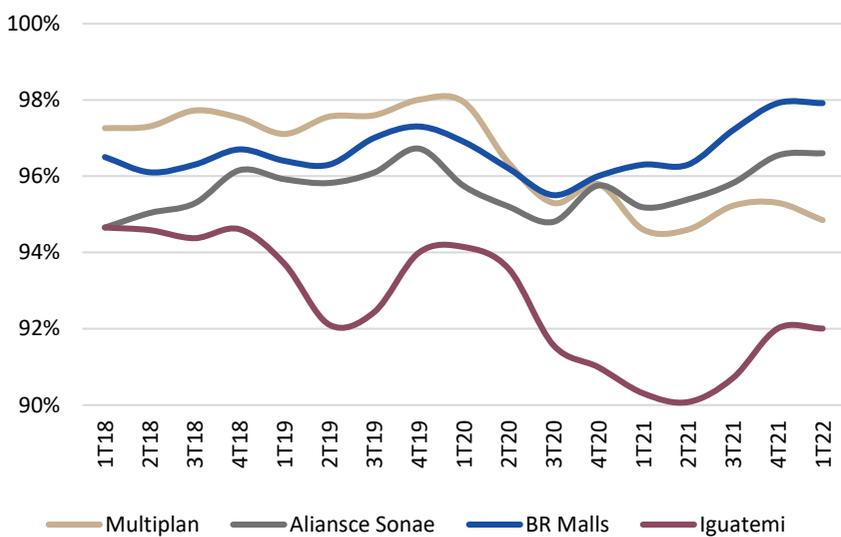
Shopping Centers e Vendas Totais



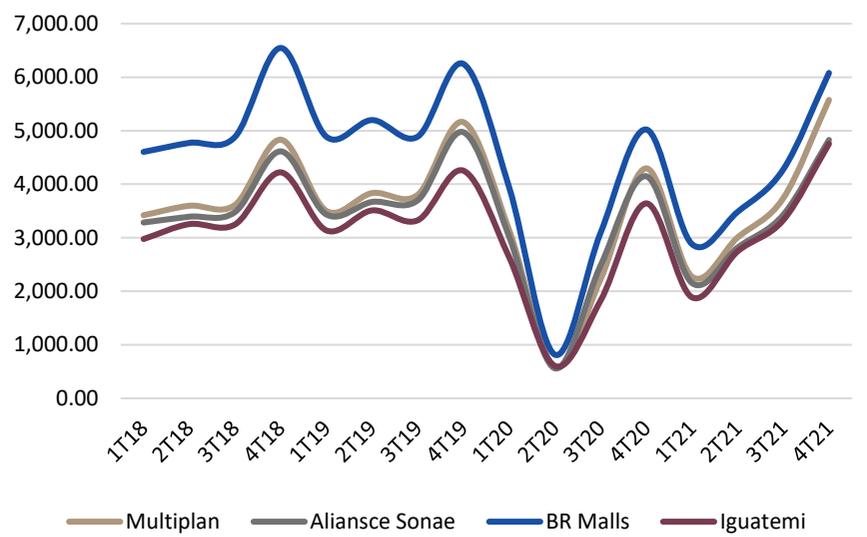
Vendas Varejo X Vendas Shopping Centers



Taxa de Ocupação - Cias Listadas

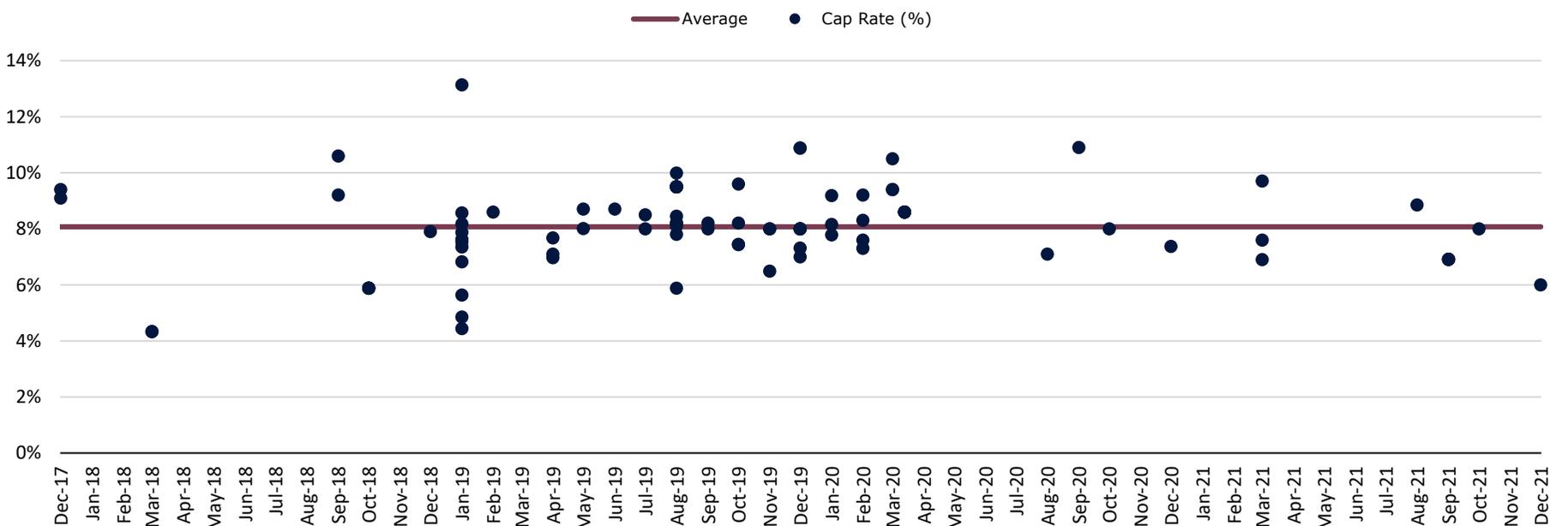


Vendas Totais – Cias Listadas

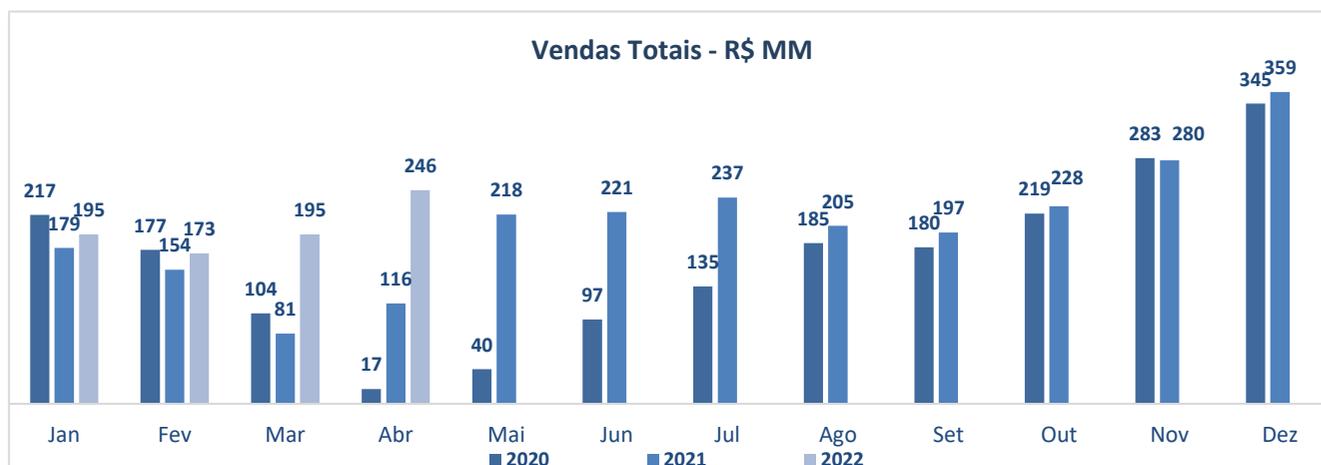


Transações envolvendo a compra e a venda de Shopping Centers no “mundo real”, sendo concretizadas em valores em linha com o patrimonial dos ativos.

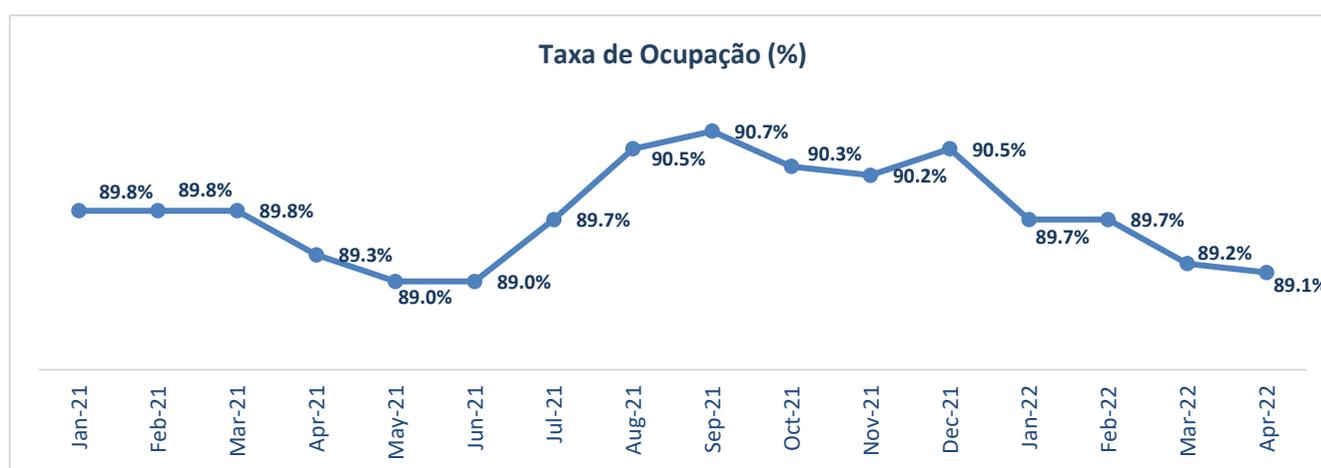
Patamar de desconto da cota mercado do GSFI11, frente ao valor patrimonial dos ativos ainda elevado.



Fonte: RI empresas listadas, B3, Capitânia.

INDICADORES OPERACIONAIS


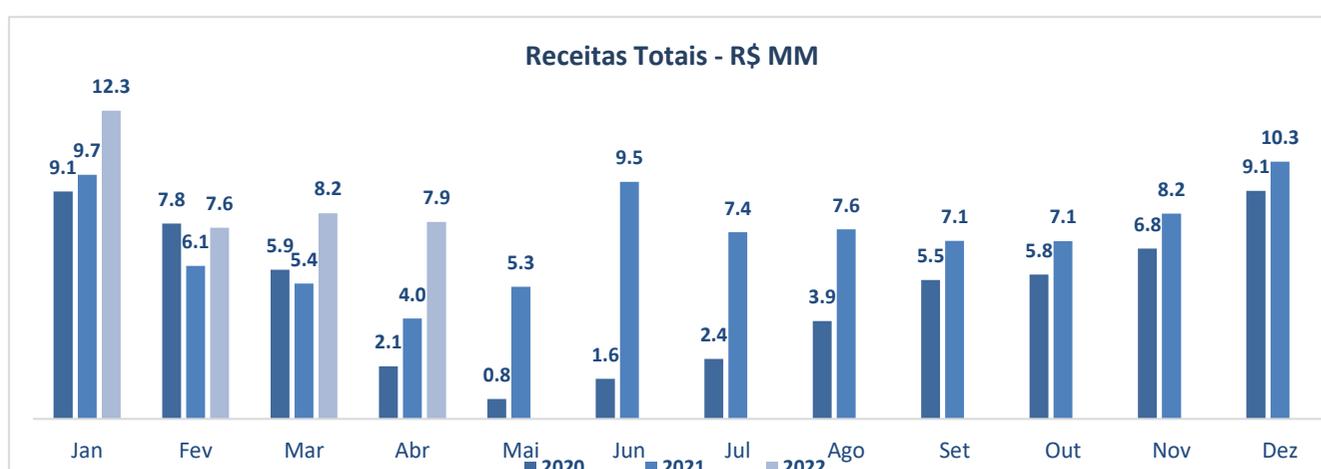
- Vendas em abril de 2022 de **R\$ 245,8 MM**
- Acumulado do ano de 2022 de **R\$ 854,6 MM**
- **101,3% superior** a abril de 2021
- **52.3% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2021.



- Ocupação em abril de 2022 de **89.1%**
- Ocupação em abril de 2021 de **89.3%**
- Redução de **0.1 p.p** em comparação ao mês de março de 2022.
- Redução de **0.2 p.p** em comparação ao mês de março de 2022.

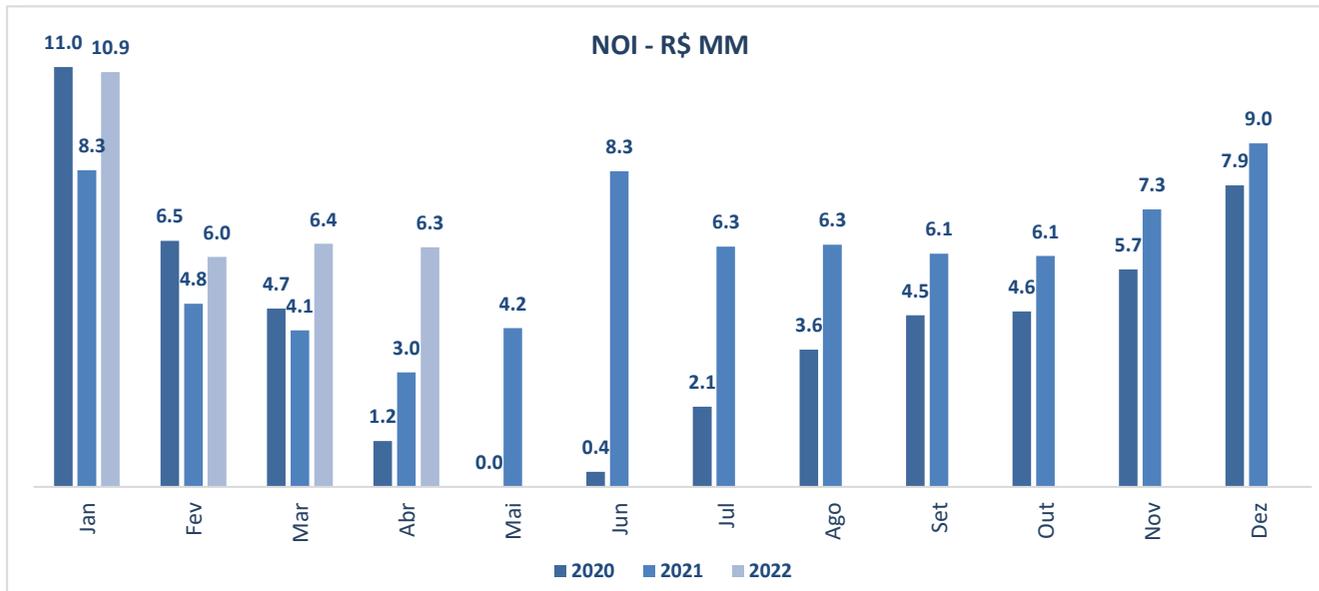
INDICADORES FINANCEIROS

	abr-22	abr-21	Var (%)	mar-22	Var (%)
Receitas Totais	7861	4000	96.5%	8208	-4.2%
Custos Operacionais	1584	1000	58.4%	1840	-13.9%
NOI	6277	3000	109.2%	6368	-1.4%
Valor Patrimonial da Cota	13.27				

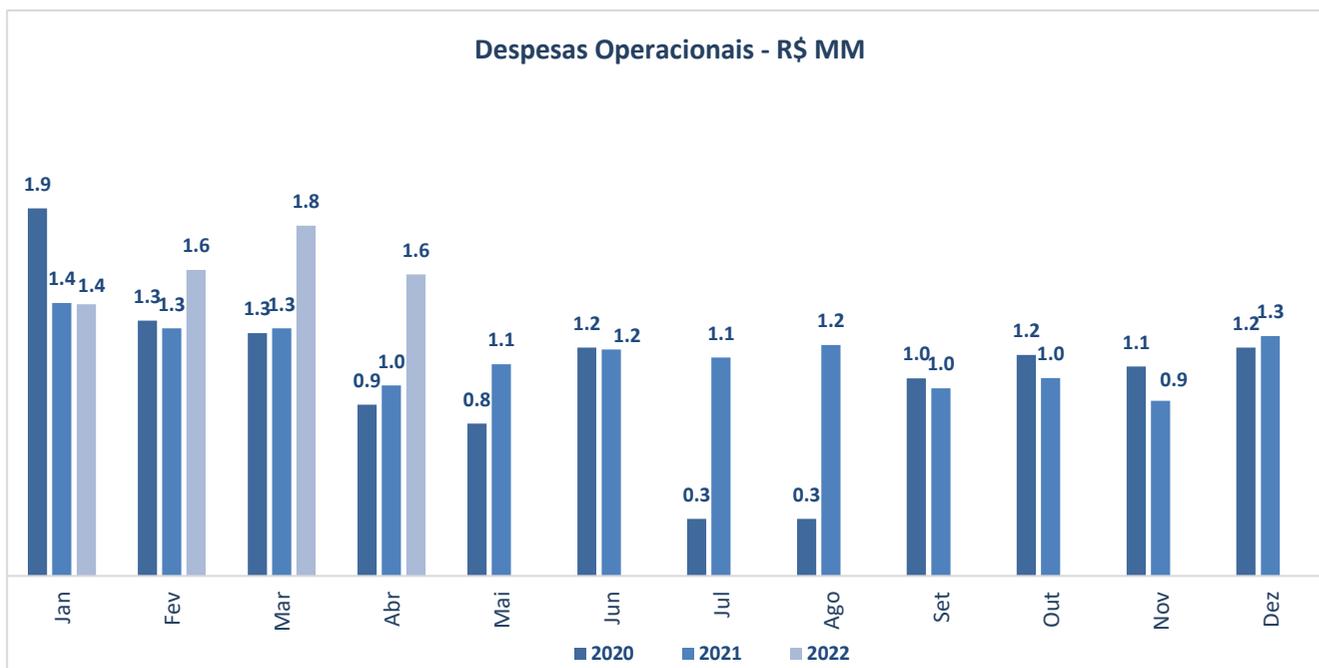


- Receitas totais em abril de 2022 de **R\$ 7,8 MM**
- Acumulado do ano de 2022 de **R\$ 35,9 MM**
- **84,7% superior** a abril de 2021
- **38,3% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2021.

INDICADORES FINANCEIROS

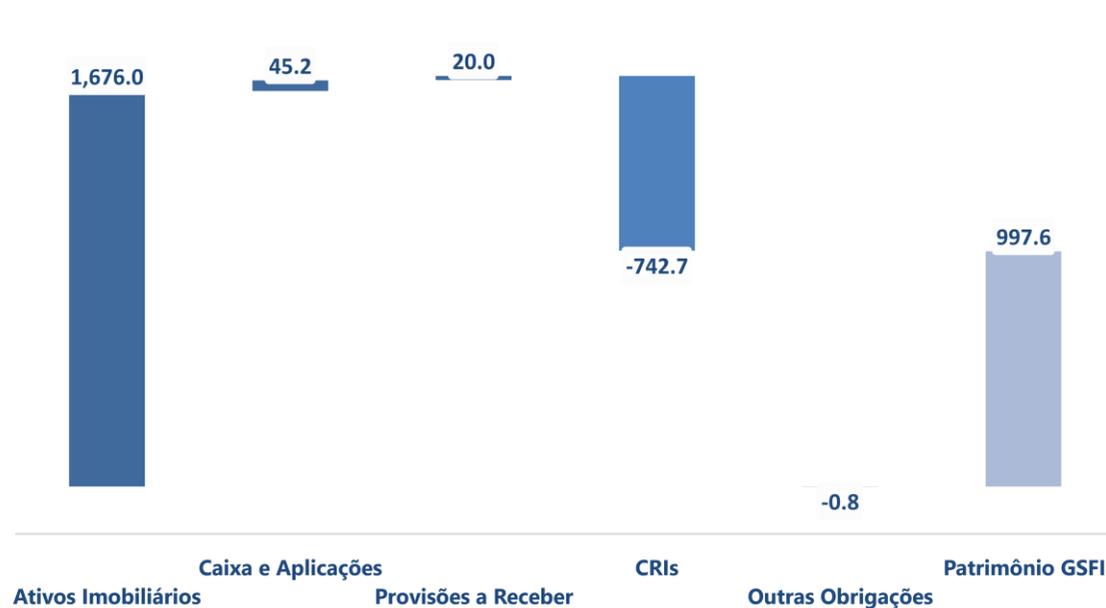


- NOI em abril de 2022 de **R\$ 6,3 MM**
- Acumulado do ano de 2022 de **R\$ 29,5 MM**
- **109,2% superior** a abril de 2021
- **26,6% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2021.



- Despesas Operacionais em abril de 2022 de **R\$ 1,6 MM**
- Acumulado do ano de 2022 de **R\$ 6,5 MM**.
- **58,4% superior** a abril de 2021, quando os ativos ainda sofriam com as restrições da pandemia.
- **28,9% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2021.

Quebra do Patrimônio - GSFI11 (R\$ MM)



CRIs

Taxa: **IPCA + 5% a.a**

PMTs: **Mensais.**

Vencimento: **07/2032.**

GSFI – NEGOCIAÇÃO

Em abril de 2022, as cotas do GSFI11 tiveram uma desvalorização de 0,92% em relação ao mês anterior, sendo o fechamento mensal de R\$ 4,32 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões, com um volume médio diário de R\$ 86,4 mil.

	Nov-21	Dec-21	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Apr-22
Volume Negociado (R\$ 000)	8,800.51	5,862.94	1,725.78	2,037.83	1,389.12	1,642.09
Média Diária (R\$ 000)	440.03	279.19	82.18	107.25	63.14	86.43
Giro (%)	3.08%	1.69%	0.52%	0.64%	0.42%	0.51%
Presença em Pregões (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	285,570,757.32	345,905,781.40	330,871,798.40	320,344,059.36	327,863,872.96	324,855,947.52
Quantidade de Negócios	55,044.79	41,279.02	52,643.00	45,951.45	43,187.00	37,097.13
Valor da Cota	4.17	4.60	4.40	4.26	4.36	4.32



SHOPPINGS E OUTLETS EM CARTEIRA



Unimart Shopping Campinas

ABL Total (m²) 15.878

Participação (%) 100%

ABL Própria (m²) 15.799

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) 25.273

Participação (%) 63%

ABL Própria (m²) 16.023

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) 24.337

Participação 50%

ABL Própria (m²) 12.169

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) 16.162

Participação (%) 50%

ABL Própria (m²) 8.081

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 (m ²)	14.964	Localização: Rodovia Ayrton Senna, km 45 – Itaquaquetuba/SP
Participação (%)	52%	Pisos de Lojas: 2
ABL Própria (m ²)	7.781	Total de Lojas: 82
Inauguração	2013	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	https://outletpremium.com.br/br/sao-paulo
		6.67%	Itaquaquetuba	Outlet Premium Grande SP	Seg.a Dom: 9h - 21h	https://outletpremium.com.br/br/grande-sao-paulo/
		14.29%	Barueri	Parque Shopping Barueri	Seg.a Sab: 10h - 21h Dom e Feriados: 12 - 20h	https://www.parqueshoppingbarueri.com.br/
		12.95%	Guarulhos	Shopping Bonsucesso	Seg.a Dom: 10h - 22h	https://shoppingbonsucesso.com.br/
		12.37%	Campinas	Unimart Shopping Campinas	Seg.a Sab: 10h - 21h Dom e Feriados: 12 - 20h	https://www.unimart.com.br/shopping
Rio de Janeiro	30.95%	22.37%	Rio de Janeiro	Parque Shopping Sulacap	Seg.a Sab: 10h - 22h Dom e Feriados: 13 - 21h	https://www.parqueshoppingsulacap.com.br
		8.57%	Duque de Caxias	Outlet Premium Rio de Janeiro	Seg.a Dom: 9h - 21h	http://www.outletpremium.com.br/en/rio-de-janeiro
Goías	6.63%	6.63%	Alexânia	Outlet Premium Brasília	Seg.a Dom: 9h - 21h	https://outletpremium.com.br/br/brasilial/
Bahia	6.26%	6.26%	Camaçari	Outlet Premium Salvador	Seg.a Dom: 9h - 21h	https://outletpremium.com.br/br/salvador/

PARTICIPAÇÃO NOS EMPREENDIMENTOS

Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	Participação (%)
Outlet Premium São Paulo	24,337	12,047	49.5%
Outlet Premium Grande São Paulo	16,601	8,134	49.0%
Outlet Premium Brasília	16,162	8,081	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	25,273	15,796	62.5%
Unimart Shopping Campinas	15,878	15,084	95.0%
Parque Shopping Sulacap	29,022	27,281	94.0%
Total	199,443	121,931	

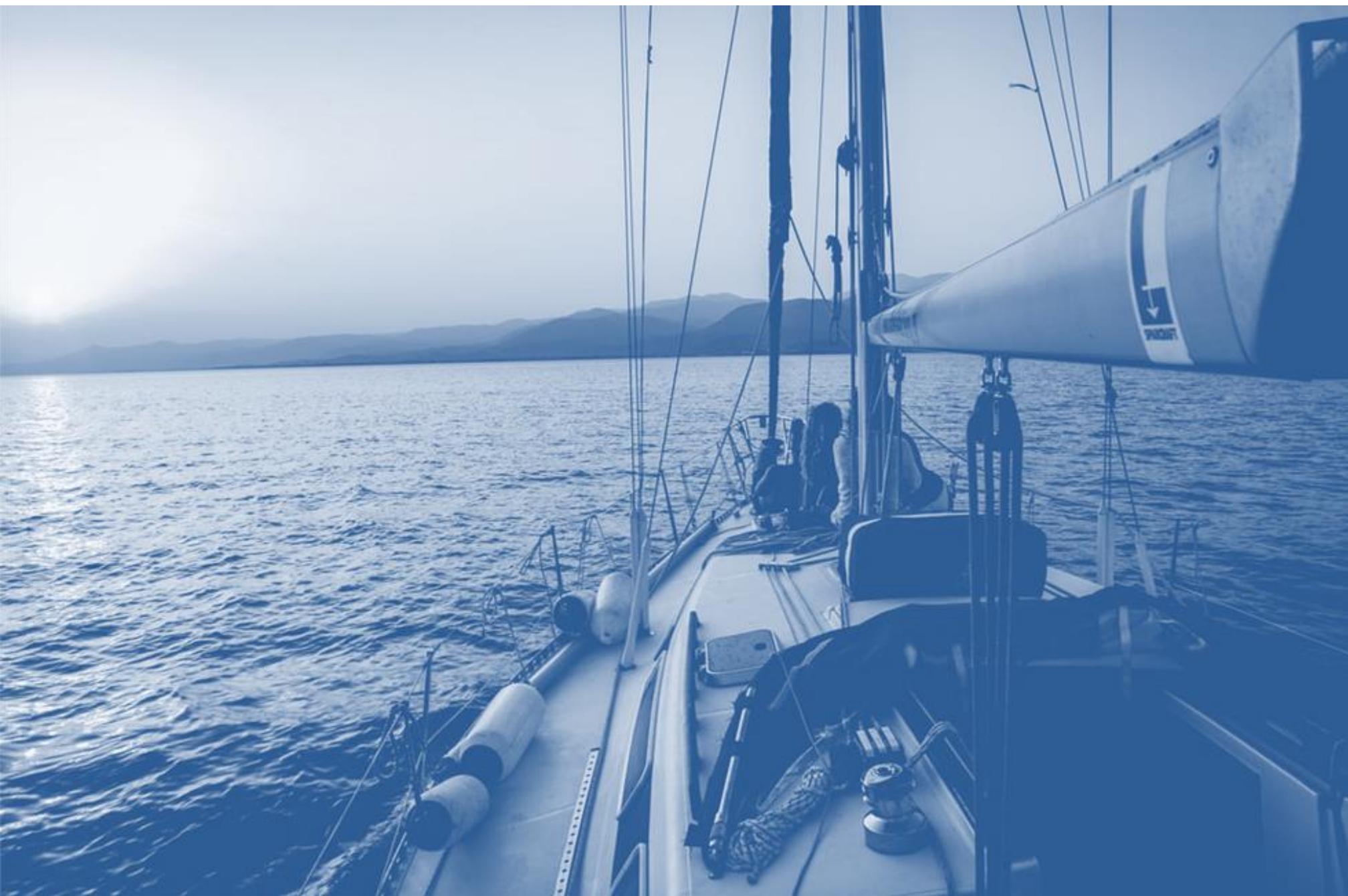
GLOSSÁRIO


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 (m ²) 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

