



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 Junho de 2022



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 4.48

Dividend Yield (Últimos 12 meses)¹:
0%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 13.25

Volume negociado (mês):
R\$ 2,516,366

Valor de Mercado:
R\$ 336,887,649

Média diária do volume (mês):
R\$ 119,826

Patrimônio Líquido:
R\$ 996,665,011

Quantidade de cotistas:
7,558

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 0

Dividend Yield¹:
0%

¹ Considerando as cotas de fechamento de 30/06/2022.

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



- Conforme já esperado pelo time de gestão, o portfólio de ativos performou de forma levemente inferior quando comparado ao mês passado, reflexo de uma maior sazonalidade no volume de vendas para o período, tendo em vista que o mês de maio possui o feriado de dia das mães. De toda forma, seguimos vendo os resultados como extremamente positivos, tendo o resultado de vendas do portfólio atual sido **10.5% superior** ao apurado no mês de junho de 2019

INDÚSTRIA DE FIIS



- IFIX caiu **0,88%** no mês de Junho
- Maior receio dos investidores com a perspectiva de uma recessão global
- Fundos de papel seguem entregando de forma mais consistente no mês de junho, por outro lado, desconto se mantém amplo do ponto de vista dos fundos de tijolo

INDÚSTRIA DE SHOPPING CENTERS



- Performance dos ativos consistentemente melhor do que a apurada no ano de 2019
- Aumento de 16% no fluxo de pessoas** quando comparado ao mesmo mês do ano passado
- Queda no movimento de 8% quando comparado ao mês de maio de 2022

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS



- Aumento nas vendas do portfólio de 10.46% quando comparado com o mesmo mês do ano de 2019, período anterior a pandemia, se comparado o mesmo portfólio de ativos.
- Receitas totais do portfólio 19.77% superior ao resultado do ano de 2019 para o mesmo mês de junho, considerando o mesmo portfólio de ativos para os anos, assim como participações iguais a atual.
- NOI reportado para o portfólio de **R\$ 8.1 milhões**.

GSFI11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo estável, com **média de R\$ 119,8 mil por dia** no mês de maio.
- Fechou o mês com 7.558 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

Fonte: Boletim B3, Capitânia, Abrasce e SBVC.

COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário Macro

O dado de inflação de maio nos Estados Unidos, de 1% no mês, pressionou juros para cima e ativos para baixo. Por certo tempo, o Banco Central americano, o FED, nutriu (assim como o BC brasileiro) a esperança de que a alta de preços que começou em 2021 fosse passageira. O mundo tremeu com a hipótese de o FED ter errado (assim como o BC brasileiro) e vir a ser forçado a elevar os juros até estes buscarem a inflação (assim como o BC brasileiro vem fazendo).

A guerra na Ucrânia continuou impactando os mercados. Poucos cenários poderiam inverter a desinflação secular dos últimos vinte anos; um regime de altos gastos de defesa é o primeiro deles. Além de aumentar a despesa pública, a aura de urgência justifica violar os consensos de política econômica que proporcionaram a Grande Moderação.

Tudo considerado, as ações caíram 9% ao redor do mundo (-7% nos Estados Unidos, -11% na Alemanha, -3% no Japão, e subiram +7% na China); os juros de dez anos do Tesouro americano subiram de 2.85% para 3.02% e a inflação lá esperada para os próximos dez anos recuou de 2.76% para 2.35% ao ano. Títulos de dívida corporativa “high yield” mundiais caíram 6.7%. As commodities recuaram 8%, com quedas no petróleo (-7%), ouro (-2%) e cobre (-13%).

O dólar subiu 3% contra os pares, voltando às máximas do movimento iniciado com a guerra da Ucrânia. Como já é da experiência geral, o dólar/real moveu-se em um múltiplo do dólar internacional, nada menos que 10% de queda da moeda brasileira em junho para 5.25, uma das maiores desvalorizações de países emergentes, ao lado do Chile (-11%) e Colômbia (-10%).

Os juros brasileiros mantiveram-se em alta após a elevação da taxa SELIC pelo Banco Central para 13.25%. O DI para janeiro de 2025 subiu de 12.26% para 12.72% e os juros reais de dez anos das NTNBS subiram de 5.65% para 5.86%. O índice IMA-B de NTNBS perdeu 0.4% no mês. O risco-Brasil de dez anos subiu de 315 para 386 pontos. O Ibovespa caiu 11.5% e o índice IFIX de fundos imobiliários caiu 0.9%.

O pessimismo que vem de fora é tanto que passaram ignorados os dados de inflação de junho (ambos IPCA-15 e IGPM abaixo de 0.7%), dados de desemprego declinantes e melhores que o esperado (9.8% contra 10.2%) e perspectivas melhores de crescimento econômico no Brasil.

Alguém pode achar que os mercados estão preocupados com o furo do teto de gastos, com a incerteza das eleições, os ruídos da volta do Trabalhismo ou a imagem do Presidente no exterior. Mas o fato é que as forças pela revisão dos princípios de política econômica não são exclusivas do Brasil: o presidente Biden reclama dos lucros das petroleiras e dos reajustes de preços; campanhas mundiais pedem intervenção no petróleo e tributação da riqueza financeira; atacar a inflação (“de oferta”) com juros perde a credibilidade; e cada vez mais vizinhos latino-americanos elegem quem promete o alívio mais rápido dos efeitos da pandemia e da guerra.

A tradição é que os imóveis, e não os “*Treasuries*”, são o porto seguro nas tempestades de preços acentuadas pelos tributos, quotas, tarifas, tablitais, corralitos e demais medidas de autoridades com opiniões fortes sobre economia. Talvez por isso, até o último dado disponível, os imóveis nos Estados Unidos atingiram a máxima de todos os tempos em maio (quando o Dow Jones já estava 15% abaixo). Os brasileiros começaram a despertar do torpor dos fundos DI há apenas um ano. Embora o nosso Banco Central tenha dado um alento com uma SELIC apetitosa, é interessante notar que em nenhum dos extremos dos regimes econômicos – da Europa a Argentina e Turquia – os juros de curto prazo dos títulos públicos ganham da inflação.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

A cota do fundo General Shopping & Outlets do Brasil teve variação positiva de 1,13% no mês de junho comparativamente ao fechamento do mês de maio. 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 na relação preço/valor patrimonial, que hoje é de 33.80%.

O mês de junho, usualmente apresenta um volume de vendas inferior a maio. Sendo o dia das mães uma das principais datas do varejo brasileiro, a diminuição das vendas em comparação com o mês anterior era um indicador já esperado pelo time de gestão. Por outro lado, a abertura do segundo semestre nos trás perspectivas positivas, tendo em vista a presença das principais datas do varejo. O portfólio atual apresentou no acumulado desse ano um resultado de vendas 17.29% superior ao que foi apurado em 2019.

Com relação ao NOI, assim como no caso do comparativo de vendas, acreditamos que é importante que essa análise seja realizada considerando o portfólio atual dos ativos do fundo, na sua devida proporção. Sendo assim, é possível se observar um retorno 15.08% superior no acumulado do ano de 2022, em comparação ao mesmo período do ano de 2019. Quando a comparação é realizada com o acumulado do ano de 2021, a melhora do portfólio é ainda mais expressiva, no patamar de 38.24%, no entanto, nesse caso estaríamos incorporando resultados apurados durante a pandemia, quando os ativos possuíam condições de funcionamento mais restritivas. Apesar do indicador se comportar melhor, não acreditamos ser a melhor base de comparação para avaliar o desempenho do portfólio.

Indústria de FII

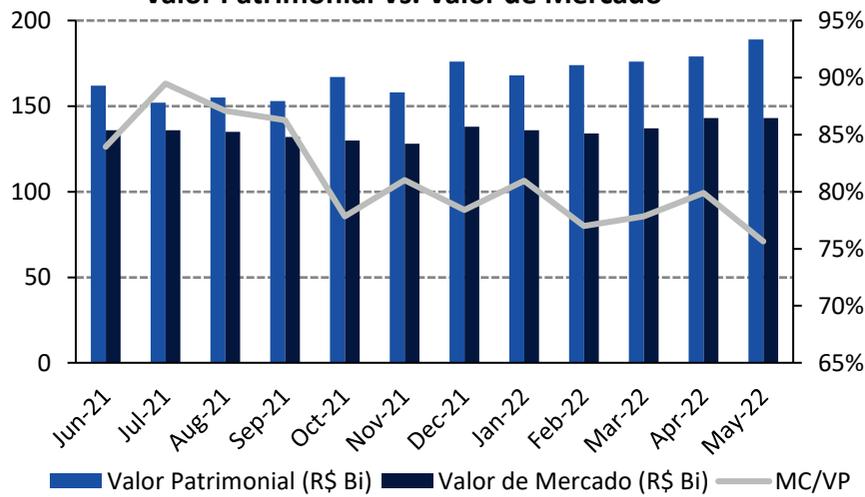
Nº de fundos listados



Ofertas Públicas - ICVM 400



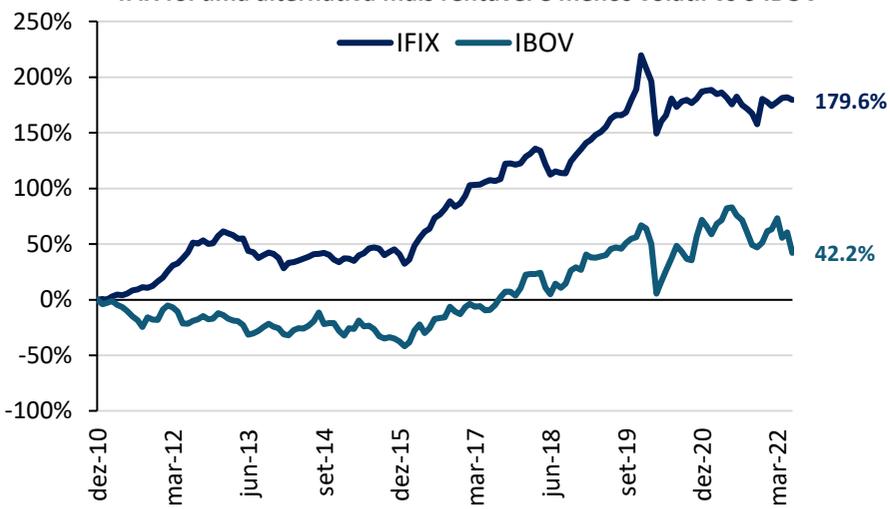
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



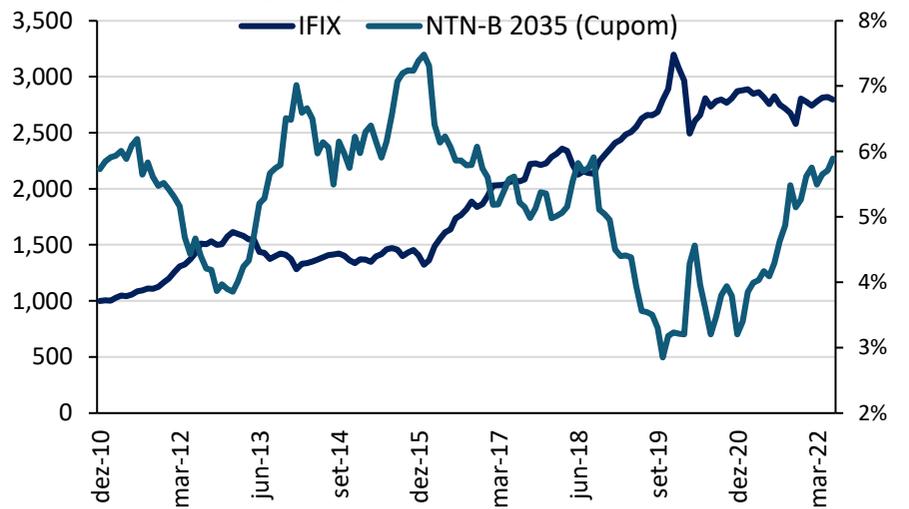
Número de investidores



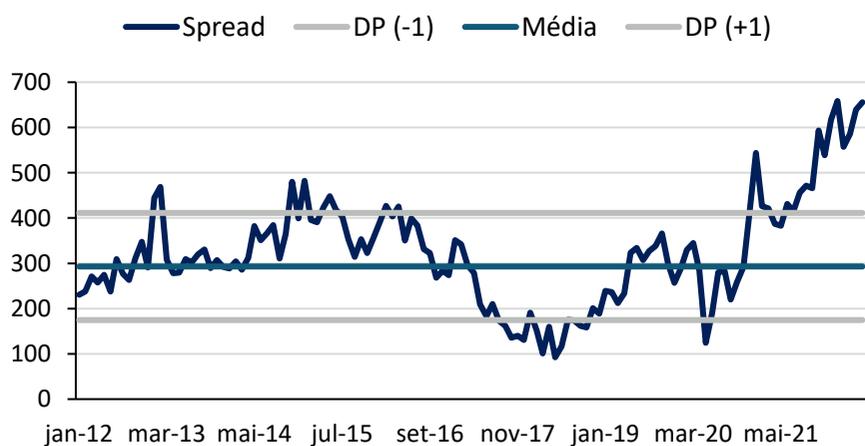
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



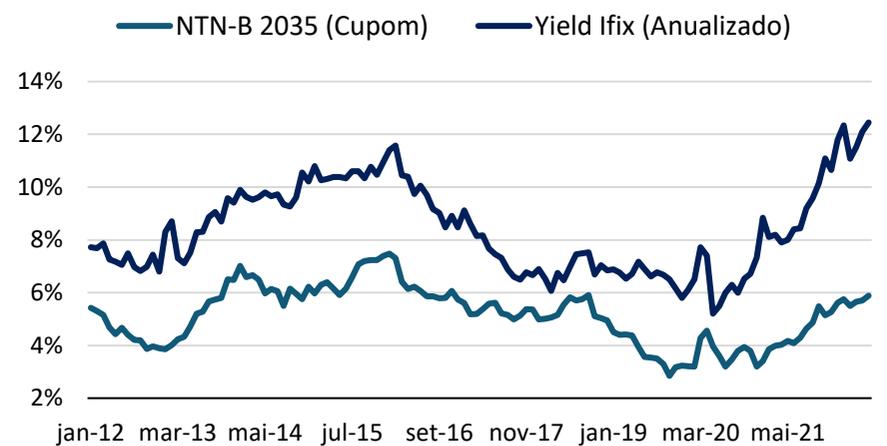
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



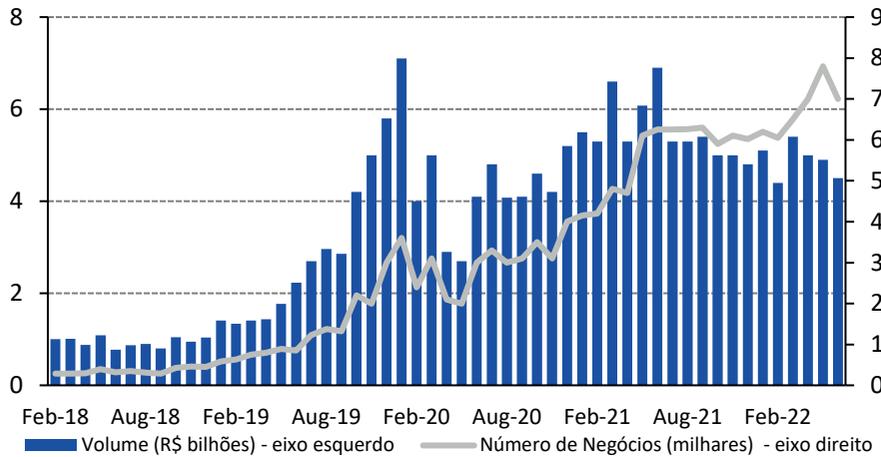
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



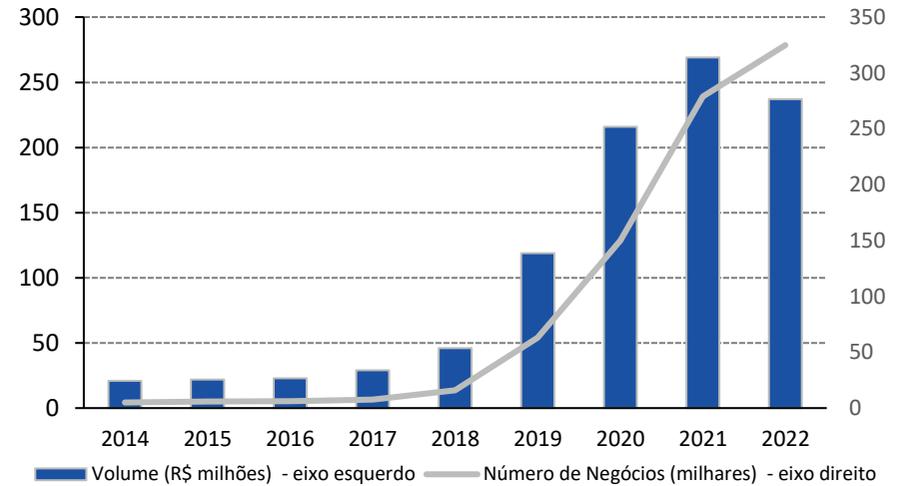
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

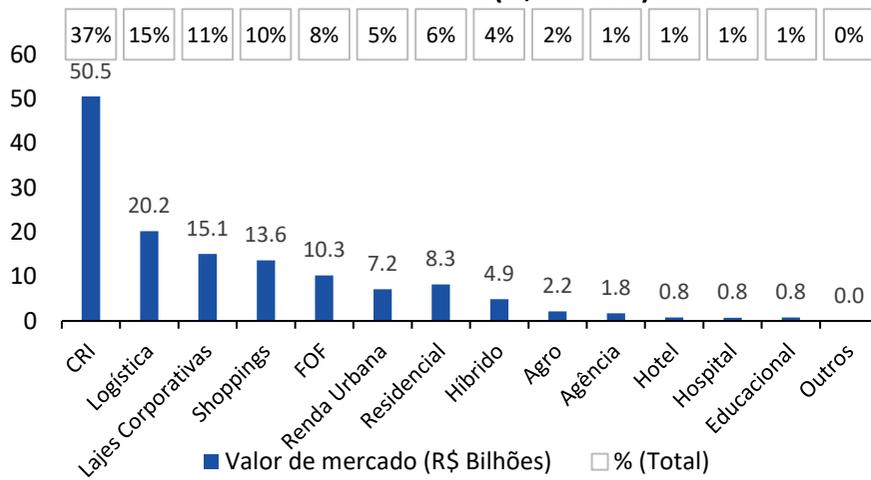
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



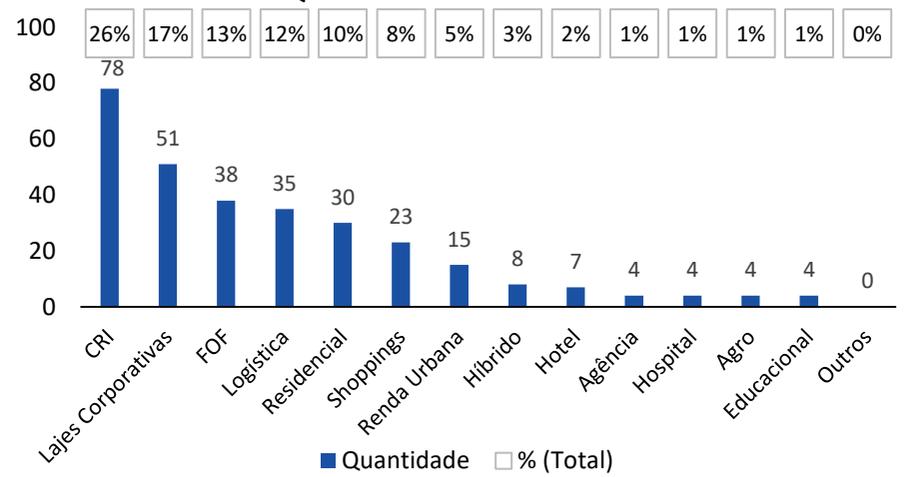
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



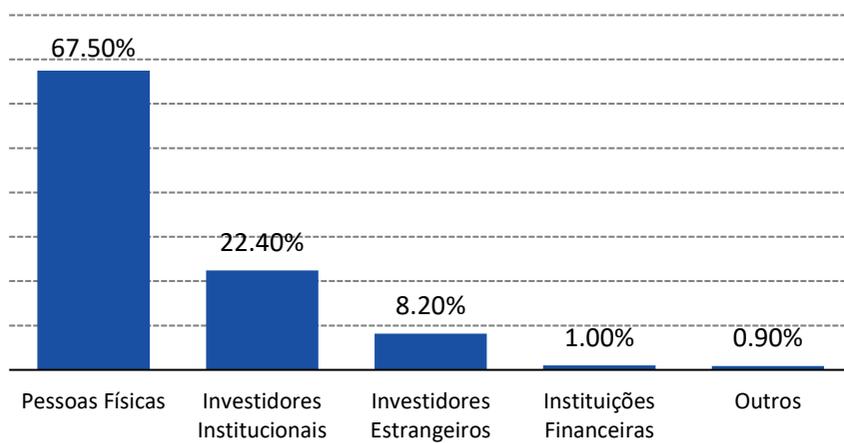
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



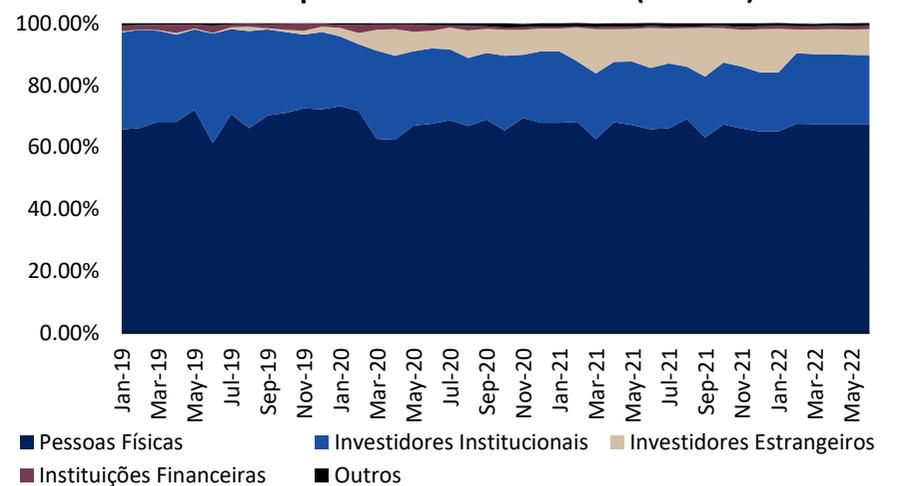
Quantidade de FIIs listados



Volume Negociado (%)



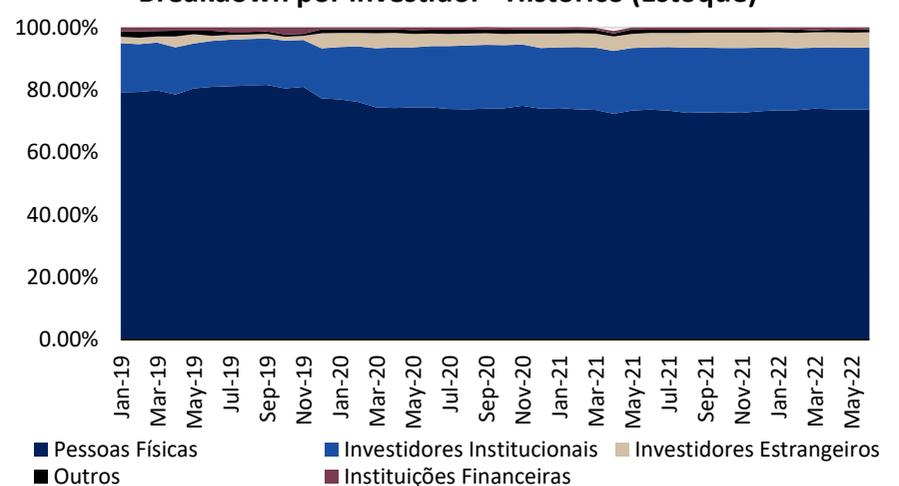
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



Indústria de Shopping Centers



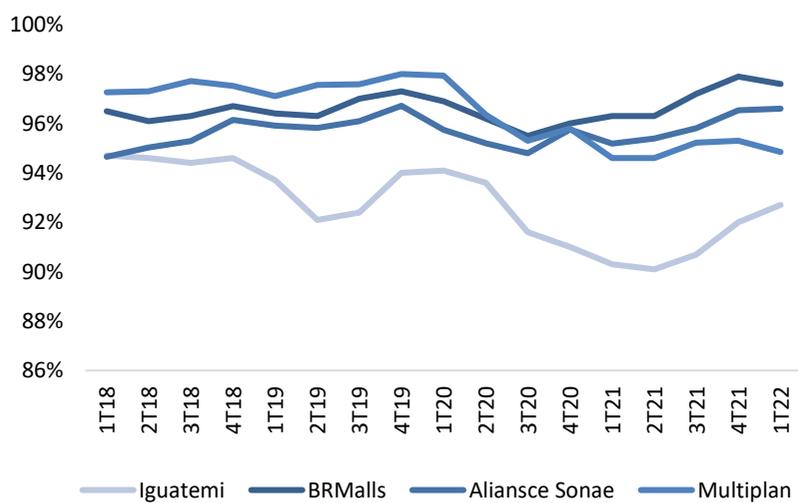
Evolução das vendas em shoppings (comparação anual)



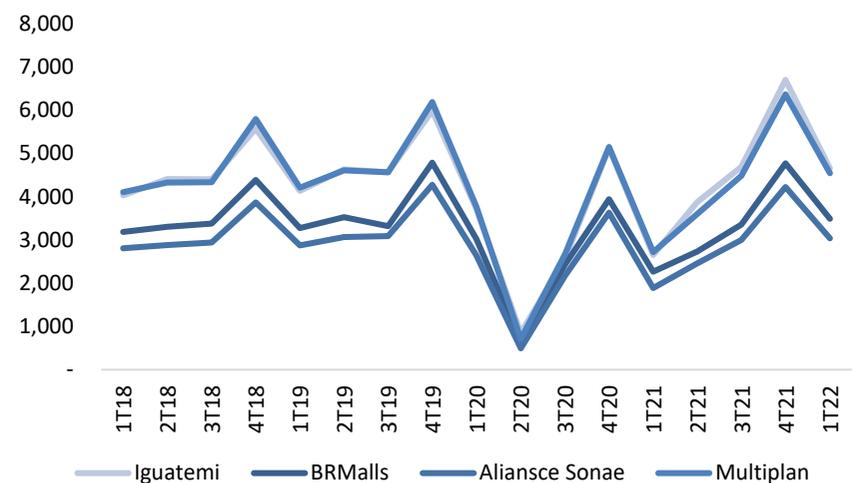
Crescimento das vendas - Shopping vs Varejo Tradicional



Taxa de Ocupação

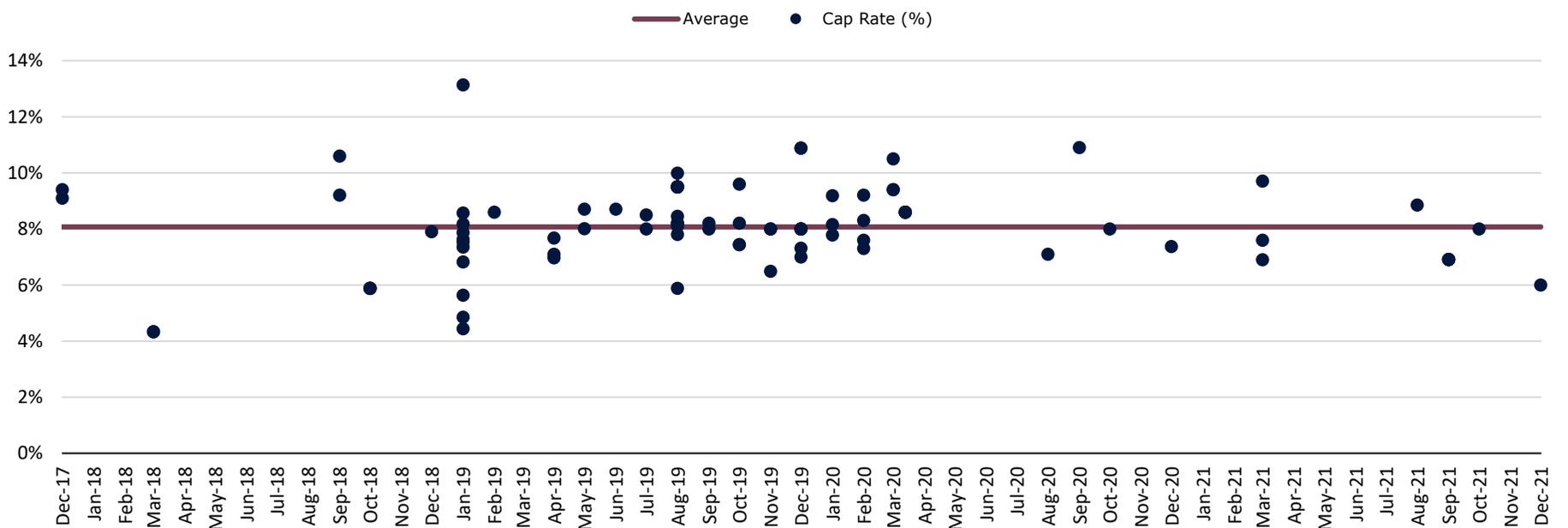


Vendas – Cias Listadas



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.

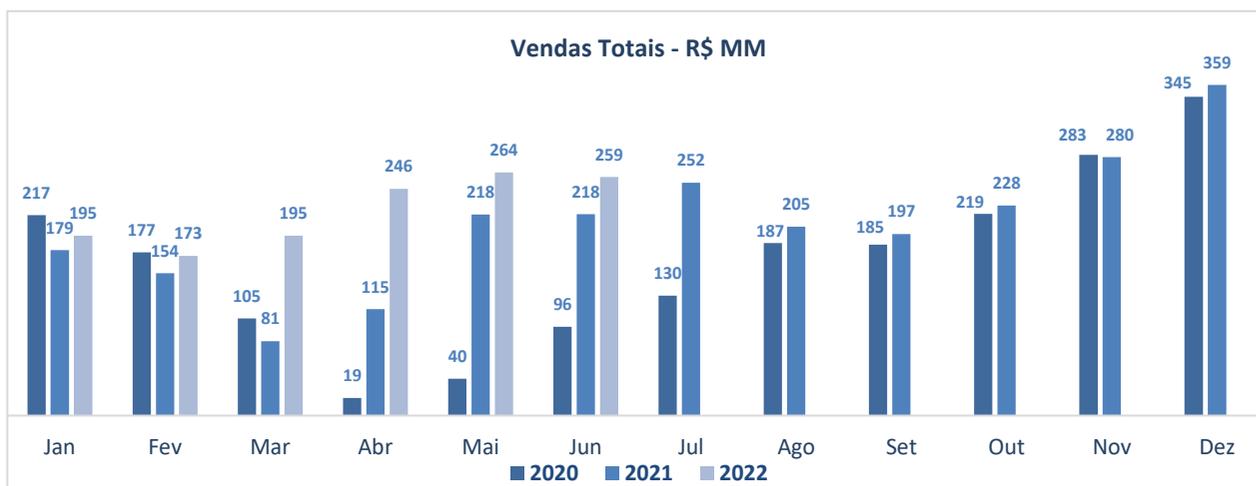


Fonte: RI empresas listadas, B3, Capitânia.

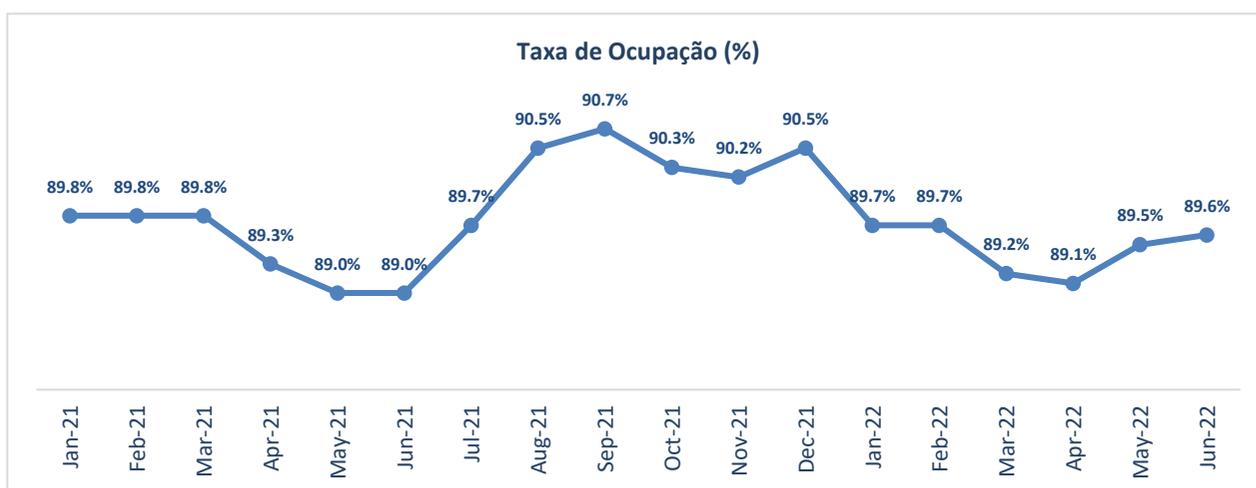
RESULTADO MENSAL

	Jun-22	Jun-21	Var (%)*	Mai-22	Var (%)**	Jun-22 (Últimos 12 meses)	Jun-22 (Últimos 12 meses – portfólio atual)
Receitas Totais (R\$ 000)	9,310	9,461	-1.6%	9,524	-2.2%	102,505	110,678
Custos Operacionais (R\$ 000)	-1,178	-1,190	-1.0%	-1,666	-29.3%	-15,879	-17,925
NOI (R\$ 000)	8,132	8,271	-1.7%	7,858	3.5%	86,626	92,752
Valor Patrimonial da Cota (R\$/Cota)	13.25	13.28	-0.2%	13.24	0.1%		

INDICADORES OPERACIONAIS

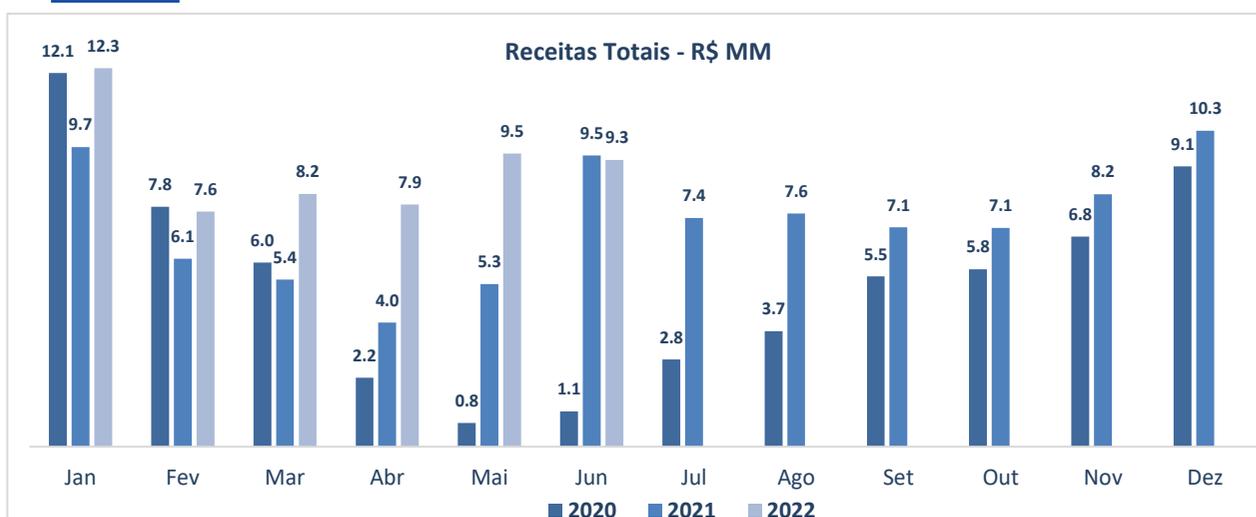


- Vendas em Junho de 2022 de **R\$ 258,6 MM**
- Acumulado do ano de 2022 de **R\$ 1.331,3 MM**
- **15,1% superior** a junho de 2021 (mesmo portfólio de ativos)
- **37,5% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2021 (mesmo portfólio de ativos)
- Resultado de Vendas **10.5% superiores** ao mês de junho de 2019 (mesmo portfólio de ativos)



- Ocupação em junho de 2022 de **89.6%**
- Ocupação em junho de 2021 de **89.0%**
- Aumento de **0.1 p.p** em comparação ao mês de maio de 2022
- Aumento de **0.5 p.p** em comparação ao mês de junho de 2021

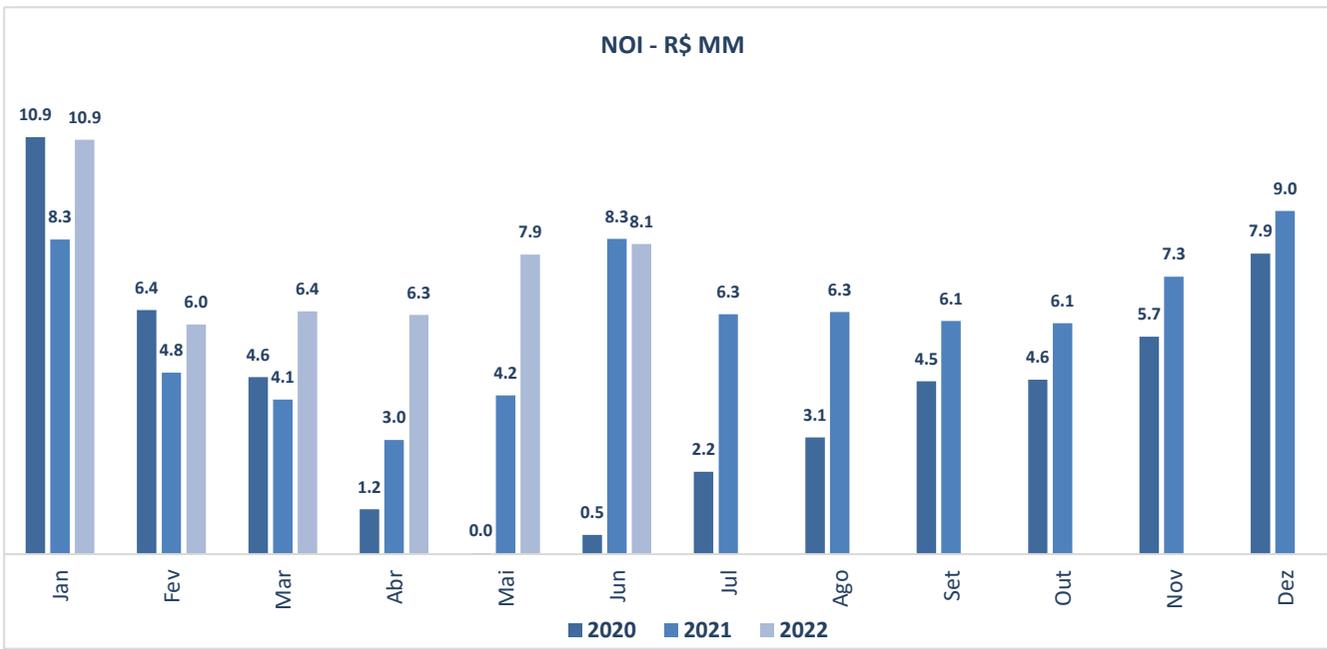
INDICADORES FINANCEIROS



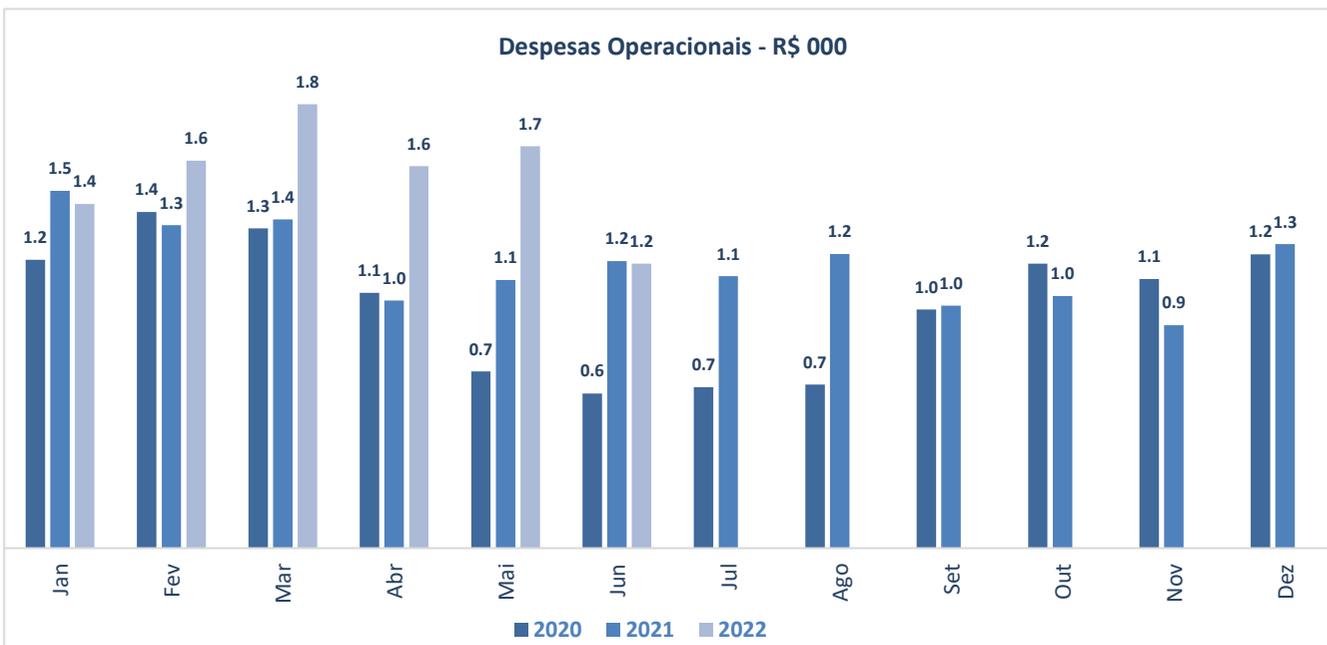
- Receitas totais em junho de 2022 de **R\$ 9,3 MM**
- Acumulado do ano de 2022 de **R\$ 54,8 MM**
- **6,8% inferior** a junho de 2021 (mesmo portfólio de ativos)
- **32,3% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2021. (mesmo portfólio de ativos)
- Receitas totais **19.8% superiores** ao mês de junho 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

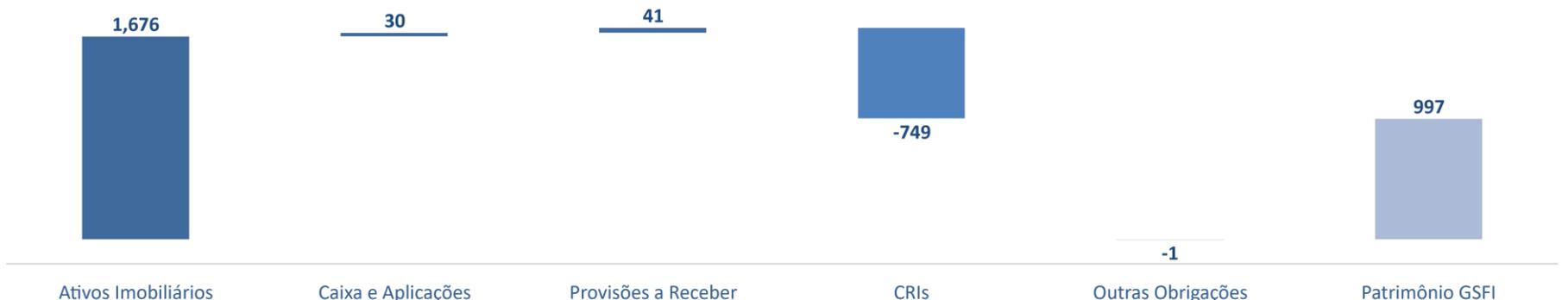


- NOI em junho de 2022 de **R\$ 8,1 MM**
- Acumulado do ano de 2022 de **R\$ 45,5 MM**
- **5,2% superior** a junho de 2021 (mesmo portfólio de ativos)
- **38,2% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2021 (mesmo portfólio de ativos)
- **24,0% superior** ao mês de junho de 2019 (mesmo portfólio de ativos).



- Despesas Operacionais em junho de 2022 de **R\$ 1,2 MM**
- Acumulado do ano de 2022 de **R\$ 9,3 MM**
- **16,8% inferior** a junho de 2021 (mesmo portfólio de ativos)
- **9,1% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2021 (mesmo portfólio de ativos)
- **3,2% inferior** ao mês de junho de 2019 (mesmo portfólio de ativos)

Quebra do Patrimônio - GSFI11 (R\$ MM)



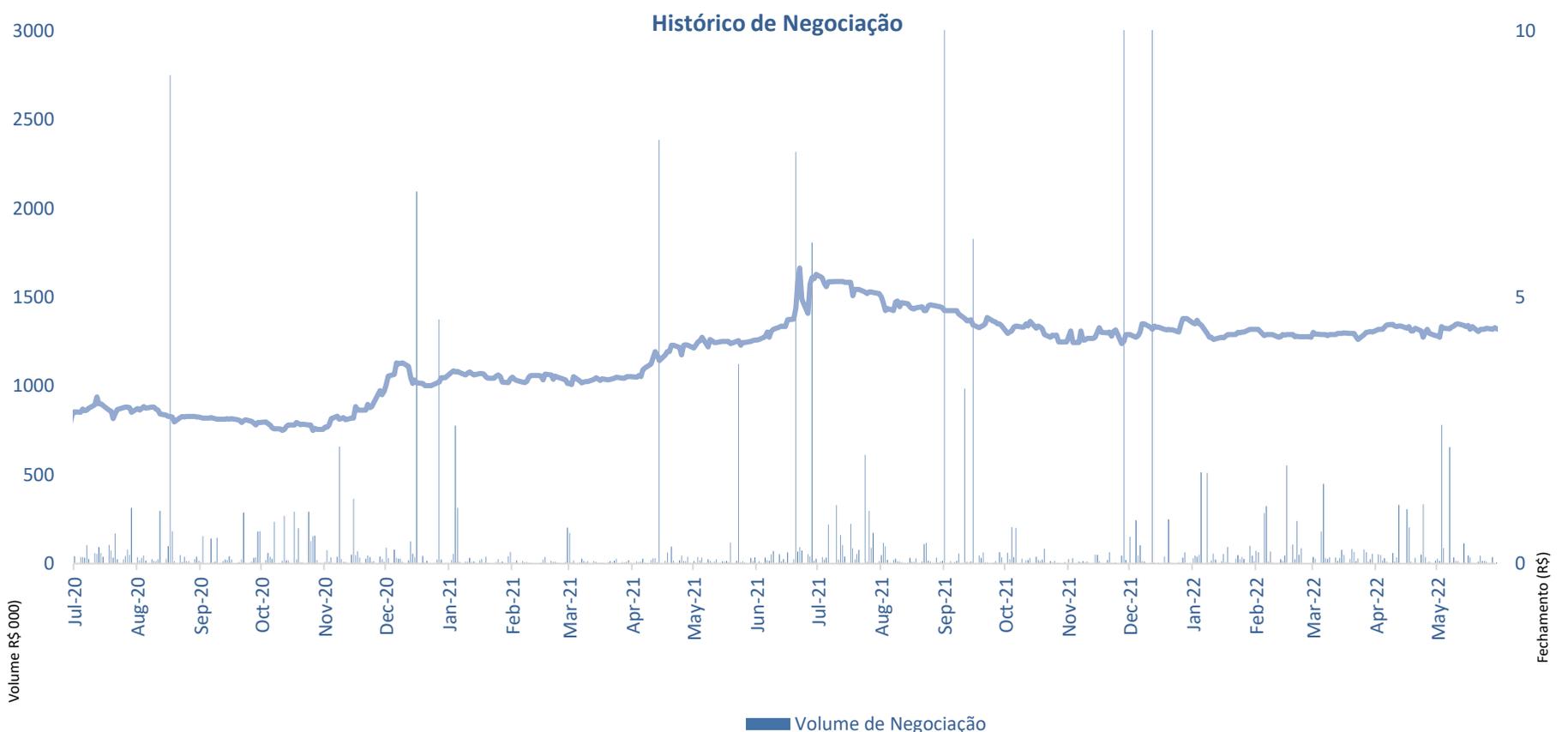
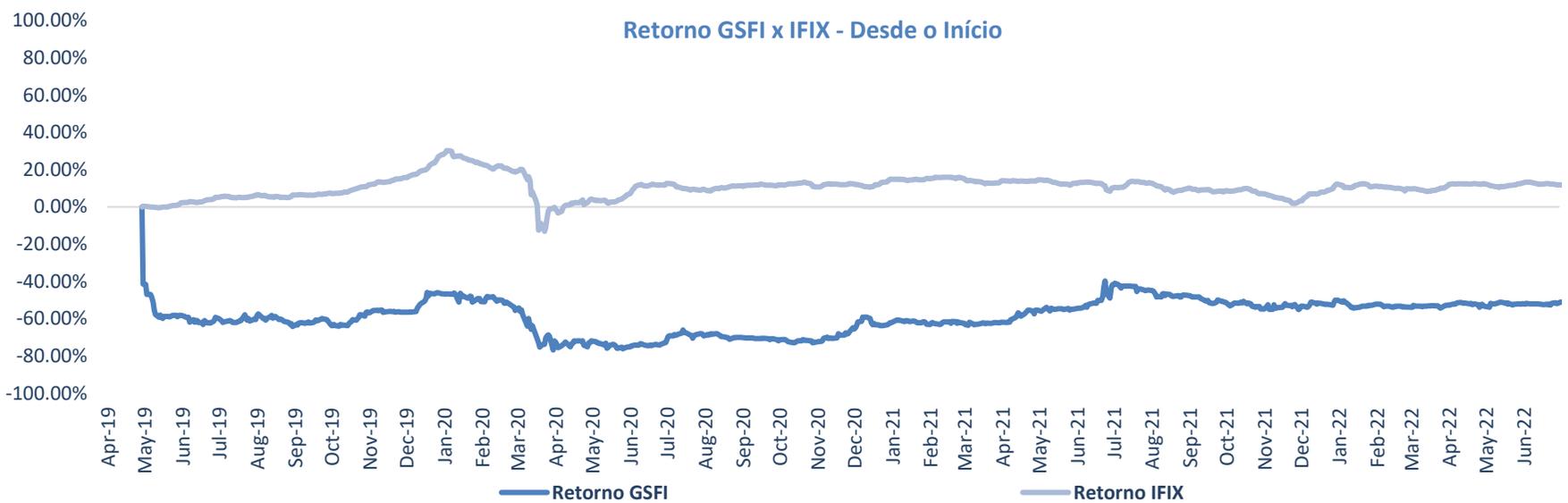
PMT (R\$ MM)



GSFI – NEGOCIAÇÃO

Em junho de 2022, as cotas do GSFI11 tiveram uma valorização de 1,13% em relação ao mês anterior, sendo o fechamento mensal de R\$ 4,48 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões, com um volume médio diário de R\$ 119,8 mil.

	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Apr-22	May-22	Jun-22
Volume Negociado (R\$ 000)	1,725.78	2,037.83346	1,389.12667	1,642.09618	1,992.50470	2,516.36607
Média Diária (R\$ 000)	82.18	107.25	63.14	86.43	90.57	119.83
Giro (%)	0.52%	0.64%	0.42%	0.51%	0.60%	0.75%
Presença em Pregões (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	330,871,798.40	320,344,059.36	327,863,872.96	324,855,947.52	333,127,742.48	336,887,649.28
Quantidade de Negócios	52,643.00	45,951.45	43,187.00	37,097.13	32,862.00	30,261.69
Valor da Cota	4.40	4.26	4.36	4.32	4.43	4.48



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 (m ²)	16.601	Localização: Rodovia Ayrton Senna, km 45 – Itaquaquetuba/SP
Participação (%)	49%	Pisos de Lojas: 2
ABL Própria (m ²)	8.134	Total de Lojas: 82
Inauguração	2020	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 (m ²)	ABL Própria (m ²)	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	

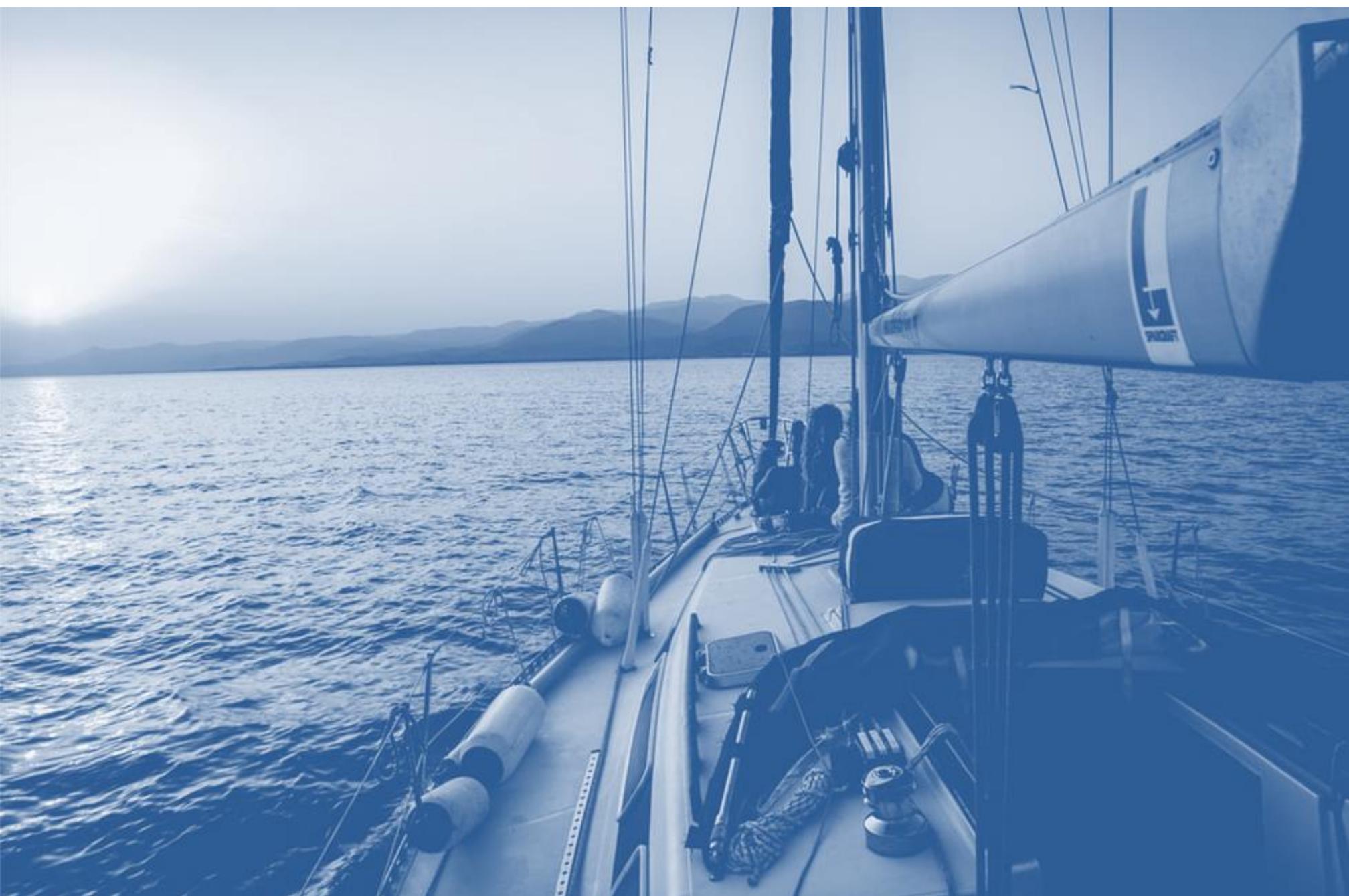
GLOSSÁRIO


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 (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

