GENERAL SHOPPING & OUTLETS DO BRASIL FII – GSFI11

Relatório Mensal de Junho de 2025

CNPJ:
11.769.604/0001-13

Início do Fundo:
30/09/2013

Administrador:
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:
96,106,666

RESUMO

Valor de Mercado (R$/Cota)[1]:
R$ 8.23

Valor Patrimonial (R$/Cota)[1]:
R$ 13.06

Valor de Mercado:
R$ 790,957,861

Patrimônio Líquido:
R$ 1,255,570,604

Último rendimento (R$/Cota):
R$ 0

Dividend Yield[1]:
0%

Dividend Yield (Últimos 12 meses)[1]:
0%

Volume negociado (mês):
R$ 56,817,977

Média diária do volume (mês):
R$ 2,840,899

Quantidade de cotistas:
6,489

[1] Considerando as cotas de fechamento de 30/06/2025.

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.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Comentário Macro

O mês de junho encerra o segundo trimestre de 2025 num ambiente global de crescente incerteza e divergência de políticas monetárias. A persistência de dados de inflação e um mercado de trabalho aquecido nos Estados Unidos continuam a influenciar a política monetária do Federal Reserve, adiando as expectativas de um ciclo de cortes de juros. Este cenário de "juros altos por mais tempo" nos EUA tem impactado a liquidez global, fortalecido o dólar em relação às principais moedas e mantido uma pressão considerável sobre os rendimentos de ativos de risco, especialmente em países emergentes. A combinação de fatores macroeconómicos nos EUA exige uma monitorização contínua, pois qualquer alteração na postura do Fed pode gerar volatilidade significativa nos mercados financeiros globais.

Na Europa, a atividade económica permanece frágil, e as incertezas políticas em grandes economias do bloco somam-se a este quadro de cautela. Os dados de confiança do consumidor e da indústria continuam a indicar um ritmo de crescimento lento, o que tem levado o Banco Central Europeu a ponderar os seus próximos passos com extrema prudência. A situação na China também contribui para o panorama global de incerteza, com os desafios estruturais no setor imobiliário e a necessidade de novos estímulos a limitar uma recuperação mais robusta da atividade.

No Brasil, o cenário doméstico reflete o ambiente externo. A volatilidade cambial e a atenção do mercado sobre a política fiscal e a condução da política monetária são os pontos principais. A necessidade de uma ancoragem mais sólida das expectativas de inflação tem levado o Banco Central a adotar uma postura mais cautelosa, mantendo um ciclo de flexibilização de juros mais lento do que o esperado inicialmente. A resiliência do Fundo neste cenário desafiador destaca a robustez do seu portfólio e a capacidade de adaptação dos seus ativos face a um contexto económico complexo, tanto a nível global como local.

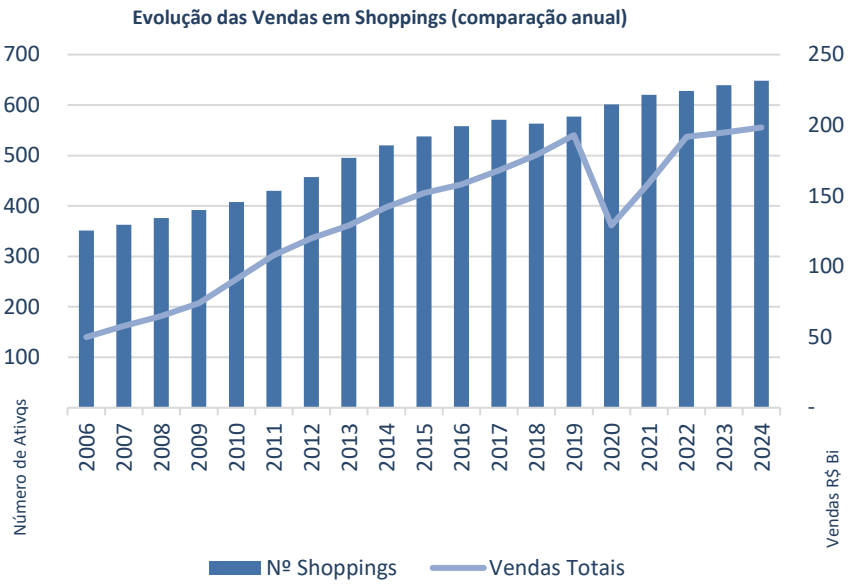
Comentário do resultado do mês e perspectivas

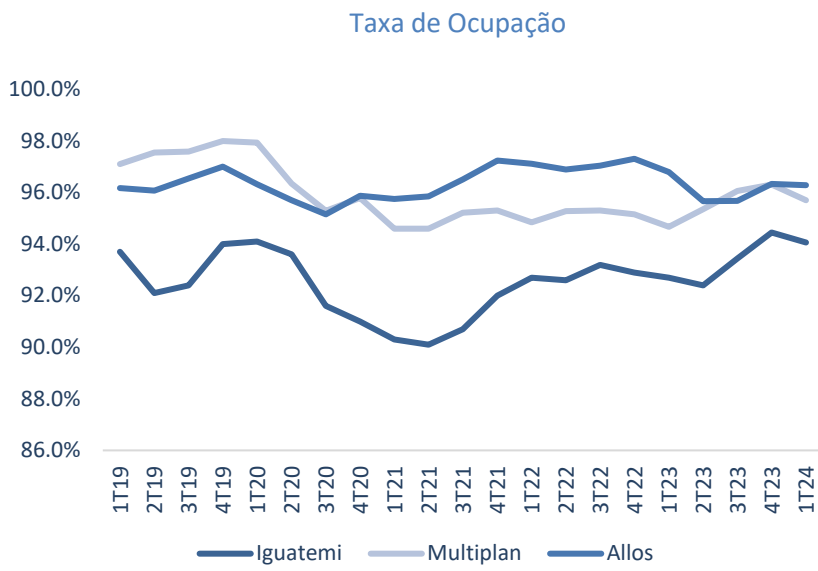
O Fundo GSFI11 apresentou um desempenho sólido em junho de 2025, com resultados que demonstram a resiliência dos ativos em carteira. As receitas totais atingiram R$ 11,9 milhões, um aumento de 3,8% em relação a junho de 2024 e um crescimento de 7,1% em relação ao ano anterior, considerando as participações atuais. O NOI do mês foi de R$ 10,5 milhões, o que representa um crescimento de 8,7% na comparação anual.

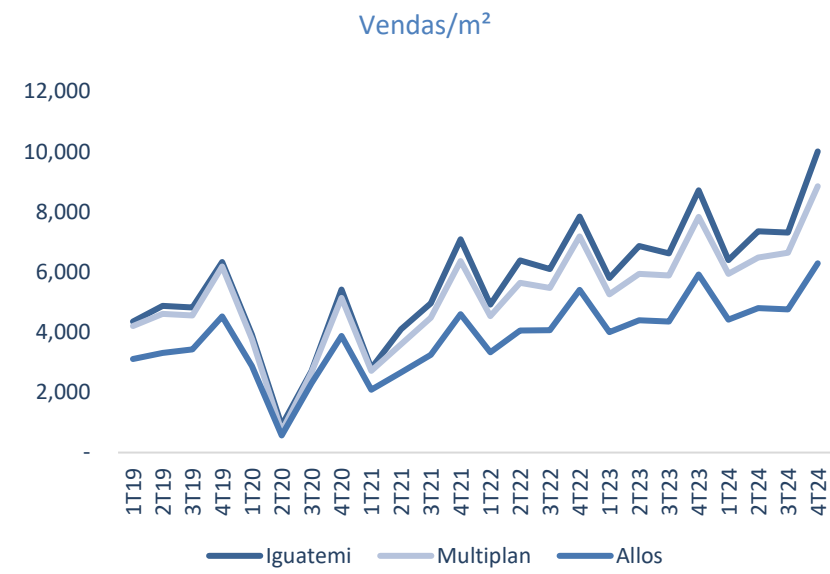
A ocupação do portfólio manteve-se estável em 89,5% em junho de 2025, uma ligeira melhoria de 0,2 pontos percentuais face a junho de 2024. As vendas do portfólio, por sua vez, atingiram R$ 312 milhões, sendo 8,9% superior a junho de 2024, mostrando o bom desempenho comercial dos empreendimentos.

Olhando para o futuro, o cenário ainda exige cautela, com os mercados a monitorizar de perto a evolução da economia global e local. No entanto, a performance do Fundo no acumulado do ano, com um crescimento de 13,3% nas receitas totais e um aumento de 16,9% no NOI, oferece uma perspetiva positiva. A gestão continuará a focar-se na otimização operacional, na gestão de custos e na melhoria contínua da performance do portfólio, visando a maximização do valor para os cotistas.

Indústria de Shopping Centers

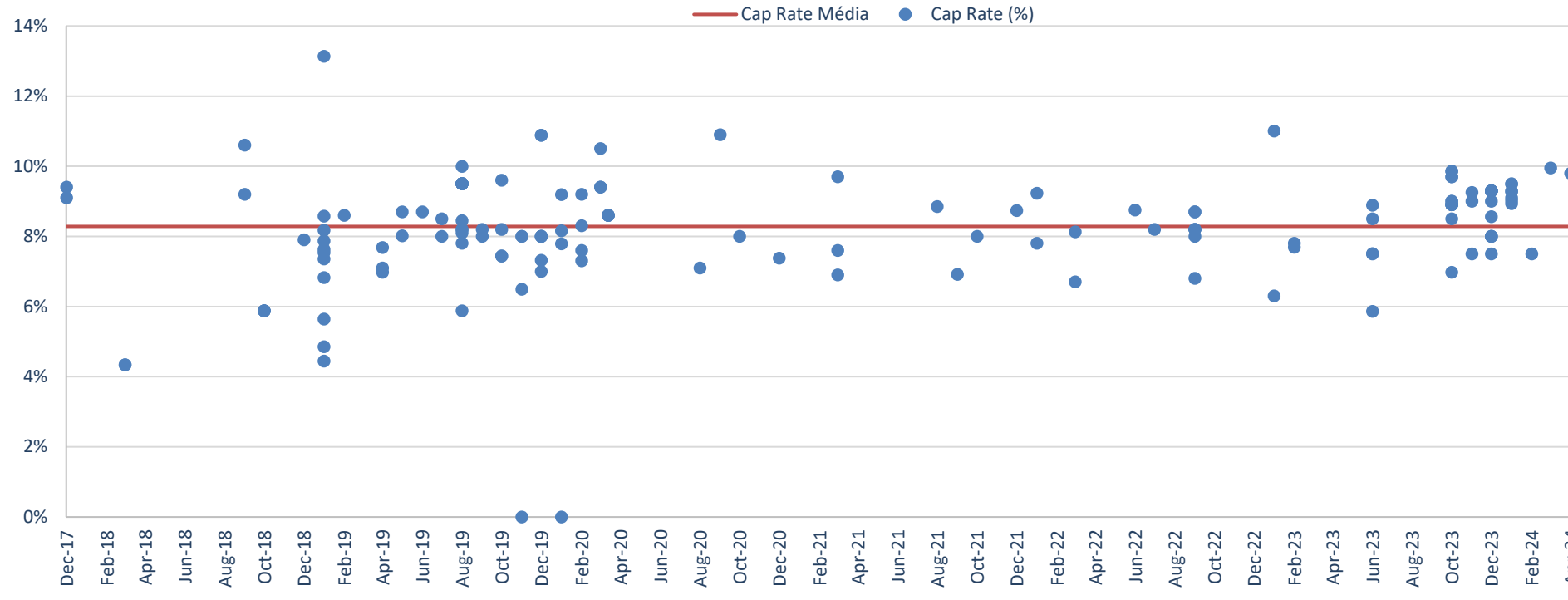






Transações envolvendo a compra e a venda de Shopping Centers no “mundo real”, sendo concretizadas em valores em linha com o patrimonial dos ativos.

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-25	jun-24	Var (%)	mai-25	Var (%)	jun-25
Receitas Totais	11,970	11,536	3.8%	12,152	-1.5%	149,167
Custos Operacionais	-1,473	-1,680	-12.3%	-1,477	-0.3%	-19,189
NOI	10,498	9,857	6.5%	10,675	-1.7%	129,977
Valor Patrimonial da Cota	13.06	13.79	-5.3%	13.01	0.4%	

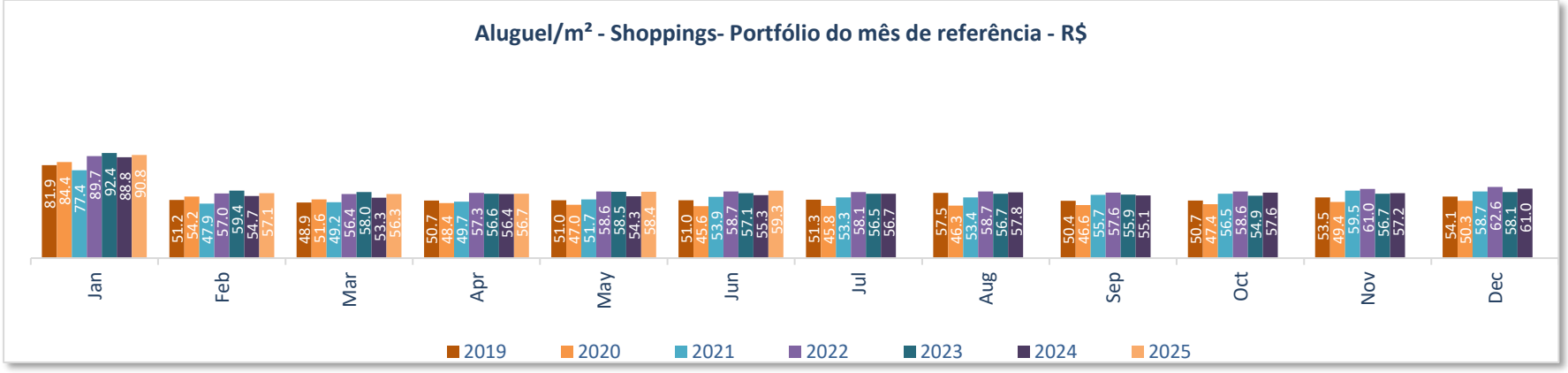
INDICADORES OPERACIONAIS

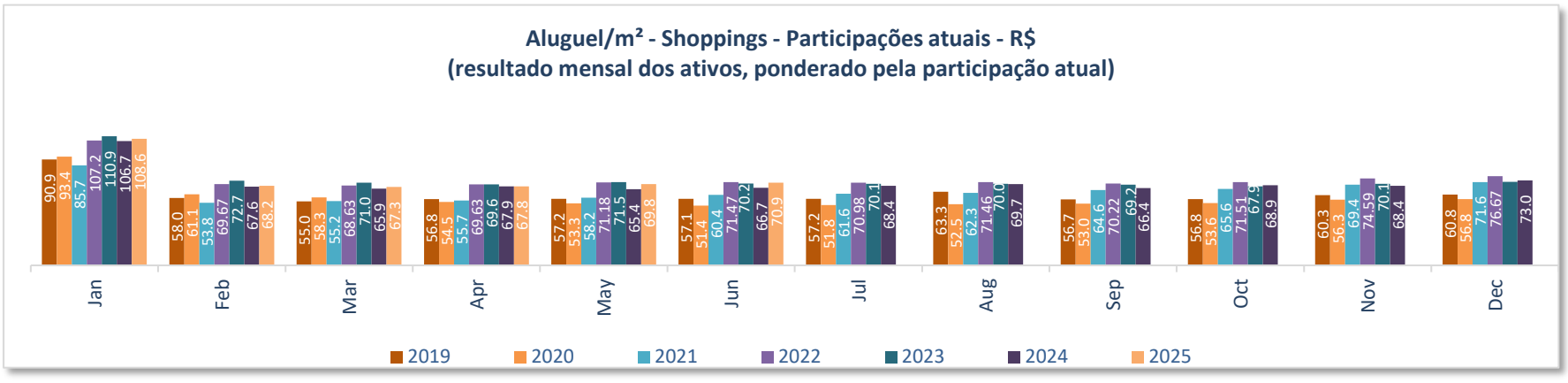
Para cálculo dos indicadores do fundo, o time de gestão separou a análise de 2 formas diferentes. Teremos em um dos gráficos o resultado da carteira de ativos no mês de referência. No outro, o resultado da carteira de ativos mês a mês, porém considerando as **participações atuais** do fundo.

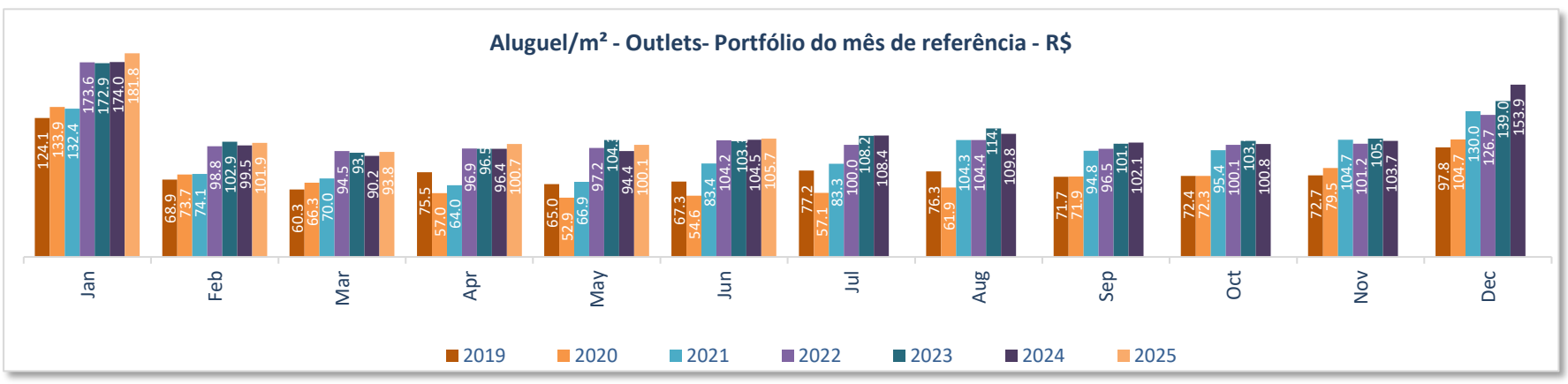
Destaques Portfólio de Shoppings:

• Aluguel em junho/25 de R$ 59.29/m² para o Portfólio de Shoppings (Participações Atuais)

• Aluguel em junho/25 de R$ 105.70/m² para o Portfólio de Outlets (Participações Atuais)

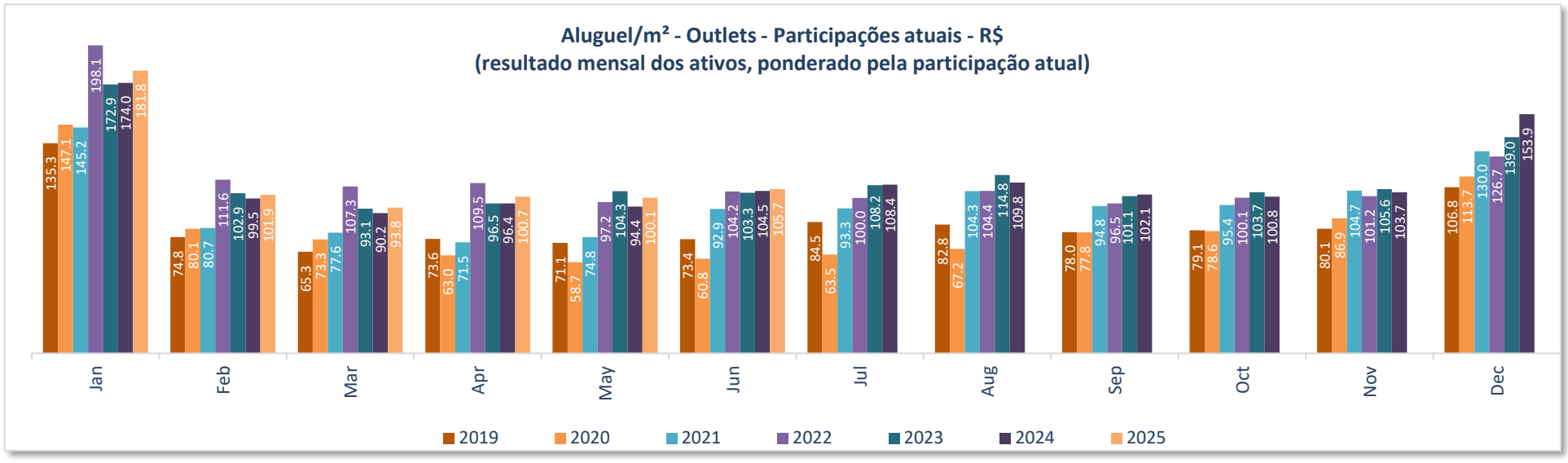






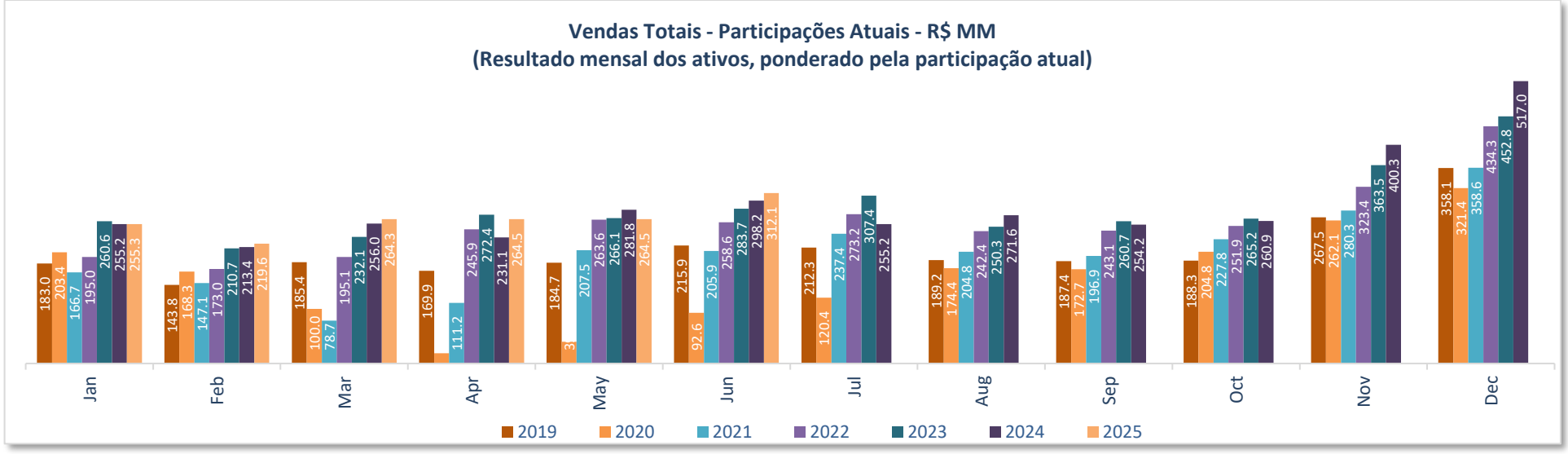
* Portfólio de ativos sem o Outlet Grande São Paulo (Barueri, Sulacap, Bonsucesso, Unimart, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador, Outlet Premium Rio de Janeiro).
** Portfólio de ativos, com os meses anteriores ponderados pelas participações atuais (Barueri, Sulacap, Bonsucesso, Unimart, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador, Outlet Premium Rio de Janeiro, Outlet Premium Grande São Paulo).

INDICADORES OPERACIONAIS



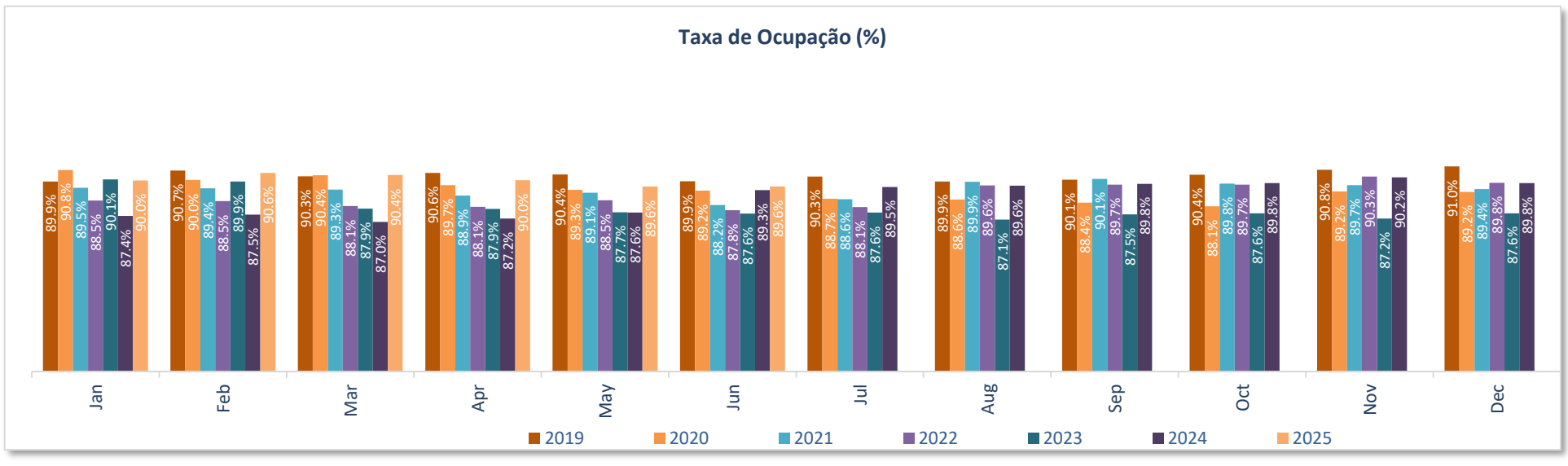
O resultado de vendas considera sempre o percentual de 100% dos ativos que faziam parte da carteira do fundo naquele mês de referência. Como o Outlet Premium Grande São Paulo entrou para a composição de resultado do fundo em abril de 2022, já faz 1 ano que o ativo contribui para o volume de vendas do GSFI11. Sendo assim, retiramos o destaque do resultado do Outlet Grande São Paulo, uma vez que a partir de agora o resultado do mês já pode ser comparado com o resultado do mesmo mês do ano anterior.

- Vendas em junho/25 de **R$ 312 MM** (Participações Atuais)
- Acumulado em 2025 de **R$ 1,580 MM** (Participações Atuais)
- **8.9% superior** a junho/24 (Participações Atuais)
- **3,0% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2024 (Participações Atuais)



Destaques:

- Ocupação jun/25 de **89.5%**
- Ocupação em jun/24 de **89.3%**
- **0.0 p.p** sem variação em relação ao mês de mai/25
- **0.2 p.p** superior ao mês de jun/24



INDICADORES FINANCEIROS

Para todos os gráficos de desempenho financeiro dos ativos, iremos consolidar os resultados de duas maneiras diferentes. A partir de agora, o destaque para o Outlet Premium Grande São Paulo foi retirado, uma vez que o ativo já compõe a mais de um ano o portfólio do fundo.

A diferença entre os gráficos consiste na medida em que o gráfico cujo o título possuí "Portfólio do mês de referência", apura o resultado do portfólio de ativos naquele determinado mês, considerando a participação que o fundo possuía em cada ativo naquele respectivo mês de apuração.

No caso do gráfico que o título possuí "Participações Atuais", o resultado de cada mês é calculado como sendo o apurado pelo portfólio de shoppings, porém ponderado pelas participações atuais que o GSFI possui. Dessa forma, conseguimos ter uma base de comparação mensal mais assertiva, no que tange o desenvolvimento do portfólio de ativos ao longo do tempo, sem a influência da compra e venda de participações.

Esse ajuste é importante uma vez que tivemos mudanças importantes na carteira desde o ano de 2019 (Saída de Ativos – Poli Shop e Outlet Fortaleza / Entrada de Ativos – Outlet Premium Grande São Paulo e aumento de participação no Parque Shopping Sulacap).

Destaques:

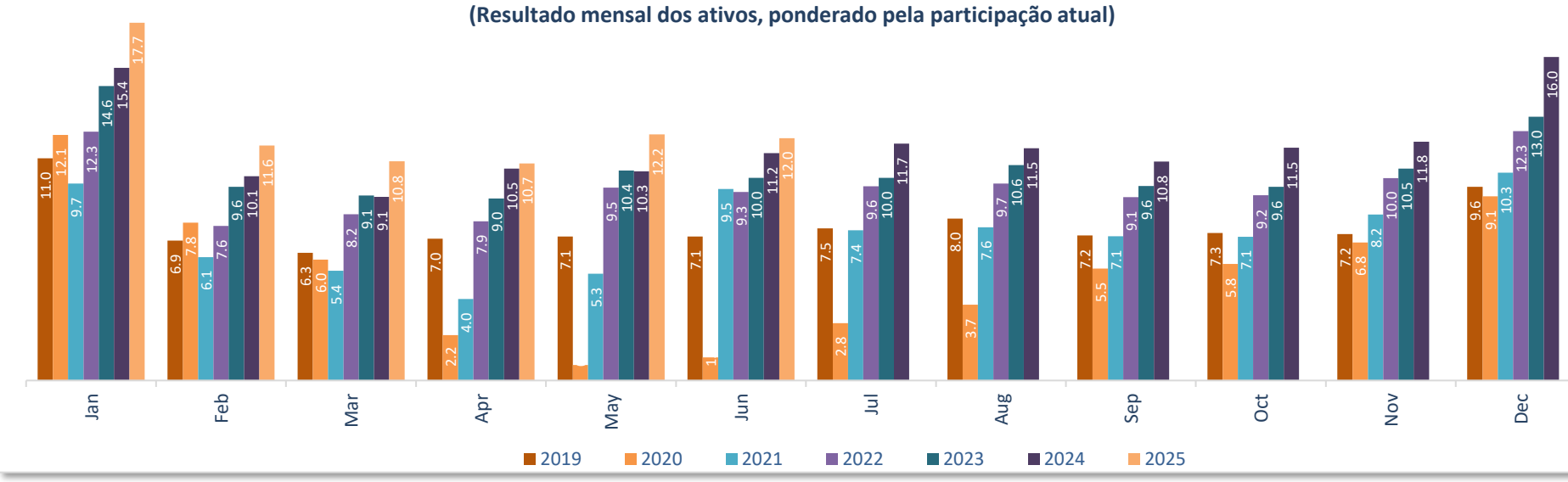
• Receitas totais em jun/25 de **R$ 11,9 MM** (Participações Atuais)

• Acumulado do ano de 2025 de **R$ 74,9 MM** (Participações Atuais)

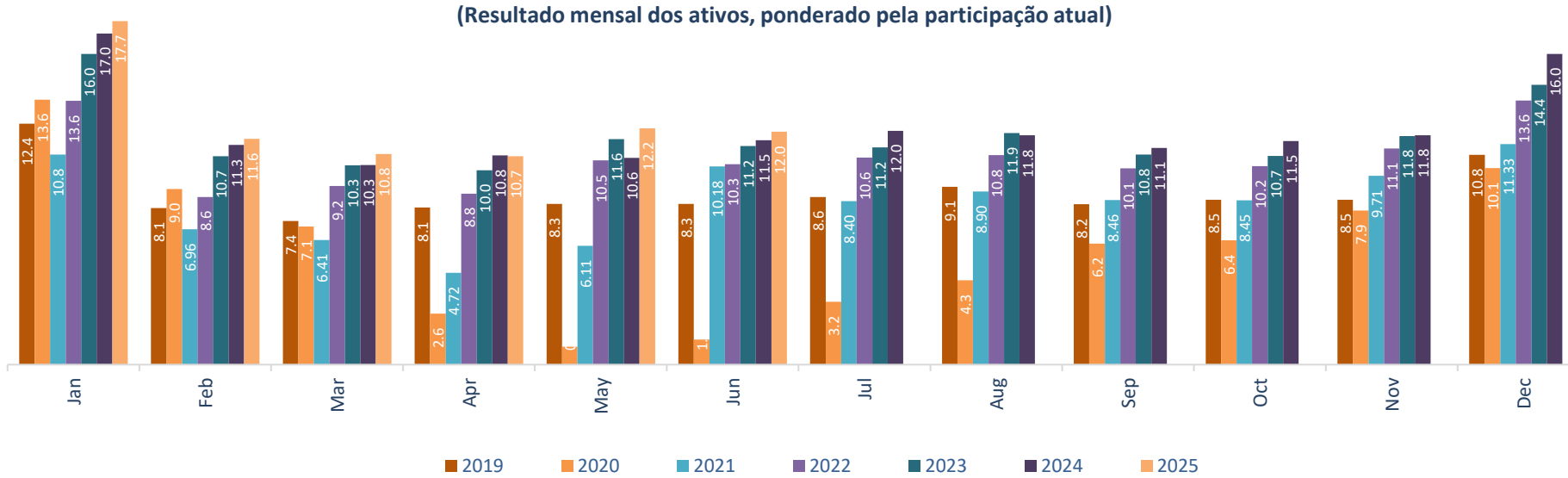
• **7,1% superior** a jun/24 (Participações Atuais)

• **13,3% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2024 (Participações Atuais)

Receitas Totais - mês de referência - R$ MM
(Resultado mensal dos ativos, ponderado pela participação atual)



Receitas Totais - Participações Atuais - R$ MM
(Resultado mensal dos ativos, ponderado pela participação atual)



INDICADORES FINANCEIROS

Destaques:

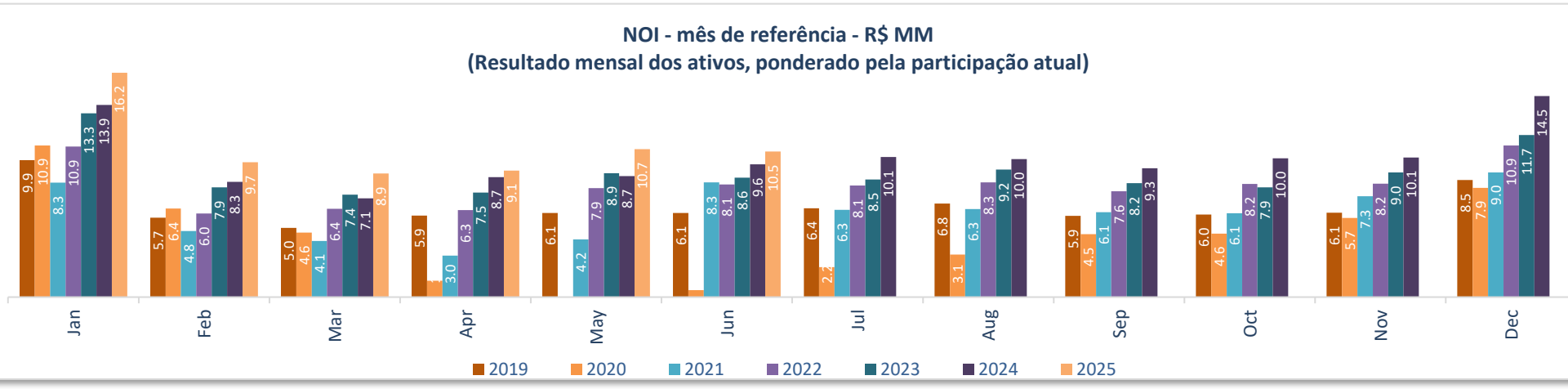
• NOI em jun/25 de **R$ 10,5 MM** (Participações Atuais)

• Acumulado do ano de 2025 de **R$ 65,1 MM** (Participações Atuais)

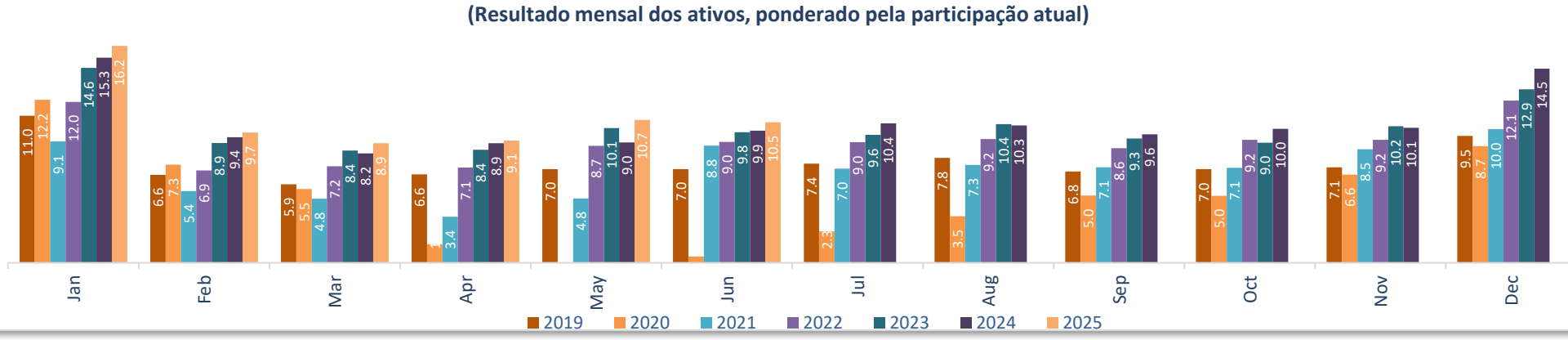
• **8,7% superior** a jun/24 (Participações Atuais)

• **16,9% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2024 (Participações Atuais)

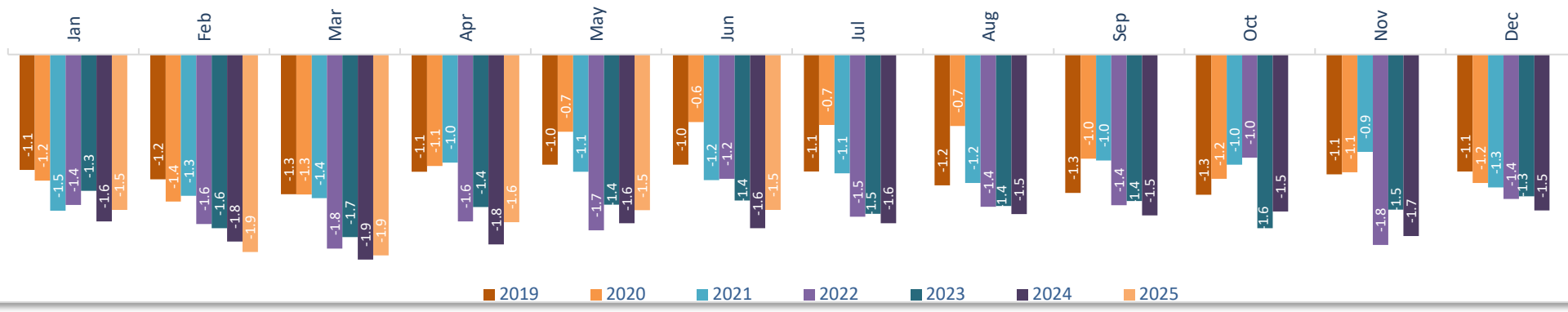
NOI - mês de referência - R$ MM
(Resultado mensal dos ativos, ponderado pela participação atual)



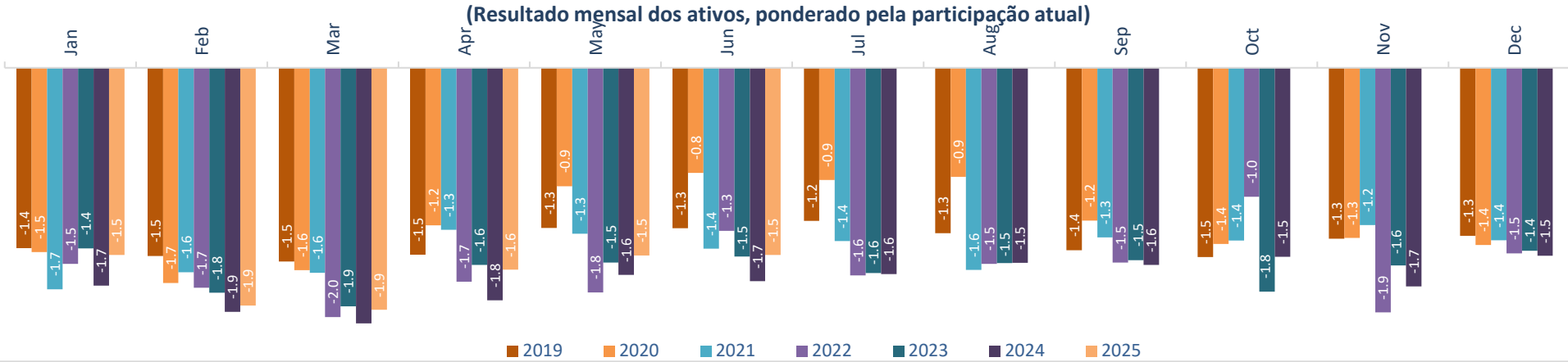
NOI - participações atuais - R$ MM
(Resultado mensal dos ativos, ponderado pela participação atual)



Despesas Operacionais - mês de referência - R$ MM
(Resultado mensal dos ativos, ponderado pela participação atual)



Despesas Operacionais - participações atuais - R$ MM
(Resultado mensal dos ativos, ponderado pela participação atual)



QUEBRA DO PATRIMÔNIO

O patrimônio do fundo GSFI é uma composição de seus ativos e passivos. Em **30/06/2025** os ativos e passivos do fundo estavam segmentados da seguinte forma:

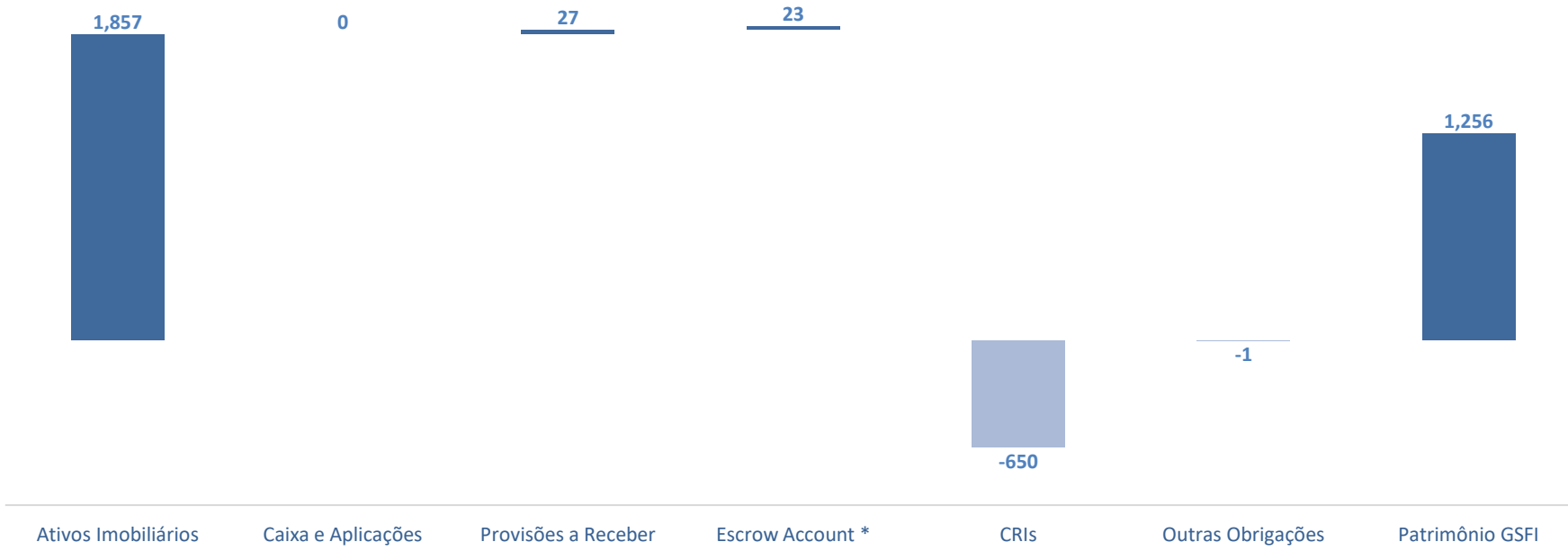
Ativos:

- Ativos Imobiliários (participação que o veículo detém nos 9 imóveis) - **R$ 1.857 Milhões**.
- Caixa e Aplicações (posição em títulos públicos federais e fundos de liquidez imediata) - **R$ 172 mil**.
- Provisões a Receber (aluguéis a receber) - **R$ 26,9 Milhões**.
- Escrow Account (valores retidos em conta para posterior amortização extraordinária da dívida) - **R$ 23.2 milhões**.

Passivos:

- CRIs (Certificado de Recebíveis Imobiliários – 236S 1E da True Securitizadora) - **R$ 650.5 milhões**.
- Outras Obrigações (despesas do fundo) - **R$ 838 mil**.

Quebra do Patrimônio - GSFI11 (R$ MM)



ENDIVIDAMENTO

As obrigações do fundo referentes ao endividamento, fazem referência a 236 série da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora do CRI General Shopping III. A operação conta com o mecanismo de *Cash Sweep* do fluxo de recebimentos proveniente dos ativos que compõe a carteira do fundo, ou seja, o resultado de cada ativo que compõe a carteira é direcionado para uma conta de patrimônio separado, aonde posteriormente os recursos são retirados para cumprimento do cronograma de juros e amortização do CRI. Os recursos excedentes do cronograma de juros/amortização são retidos na conta e posteriormente o CRI é objeto de uma amortização extraordinária, sempre no final e meio do ano. A amortização extraordinária é um importante fator para redução da alavancagem do fundo.

Mensalmente, recursos excedentes ao cronograma de juros e amortização sempre compõe o saldo da *Escrow Account,* sendo assim, o endividamento é confortável frente a geração de caixa dos ativos, no entanto, o mecanismo de *Cash Sweep* acaba se tornando um importante fator para limitar a distribuição de dividendos pelo fundo.

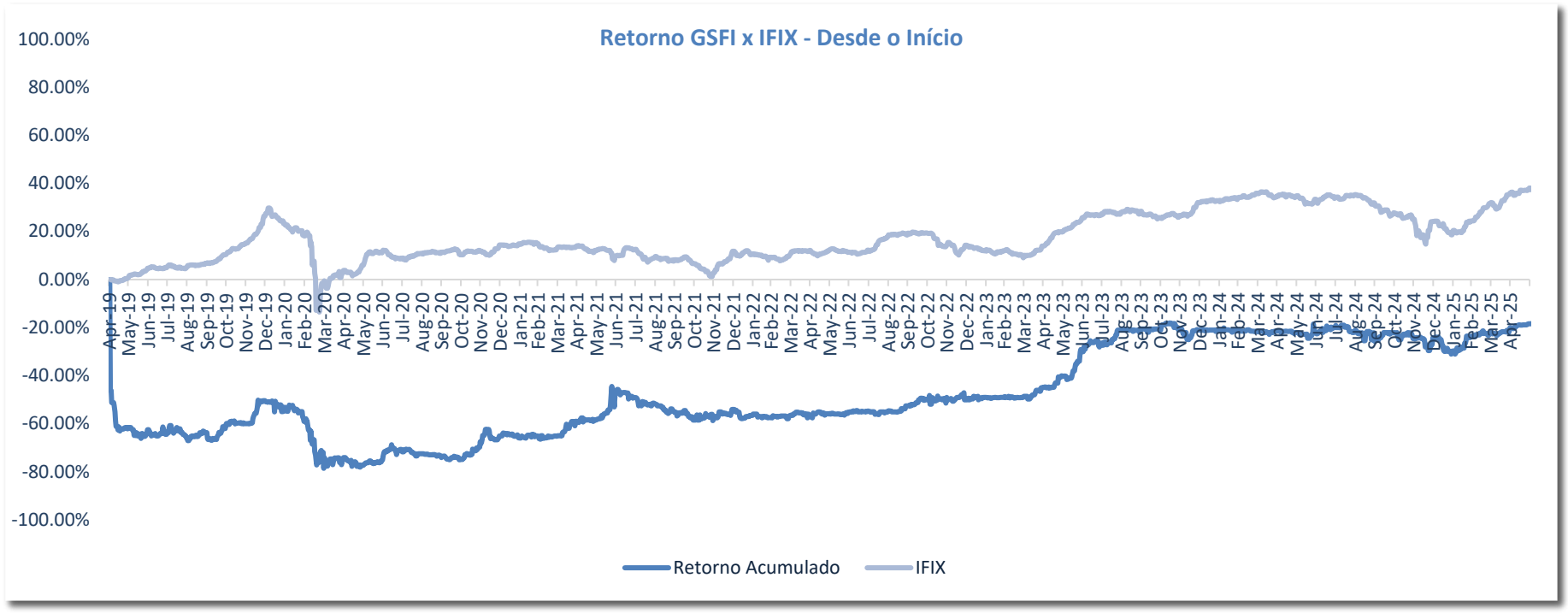
Série	Securitizadora	Código IF	Taxa (a.a)	Prazo	Emissão	Vencimento	Saldo (R$ MM)
236	**True Securitizadora**	**20G0800227**	**IPCA + 5%**	**10 anos**	**22/07/2020**	**19/07/2032**	**650.5**

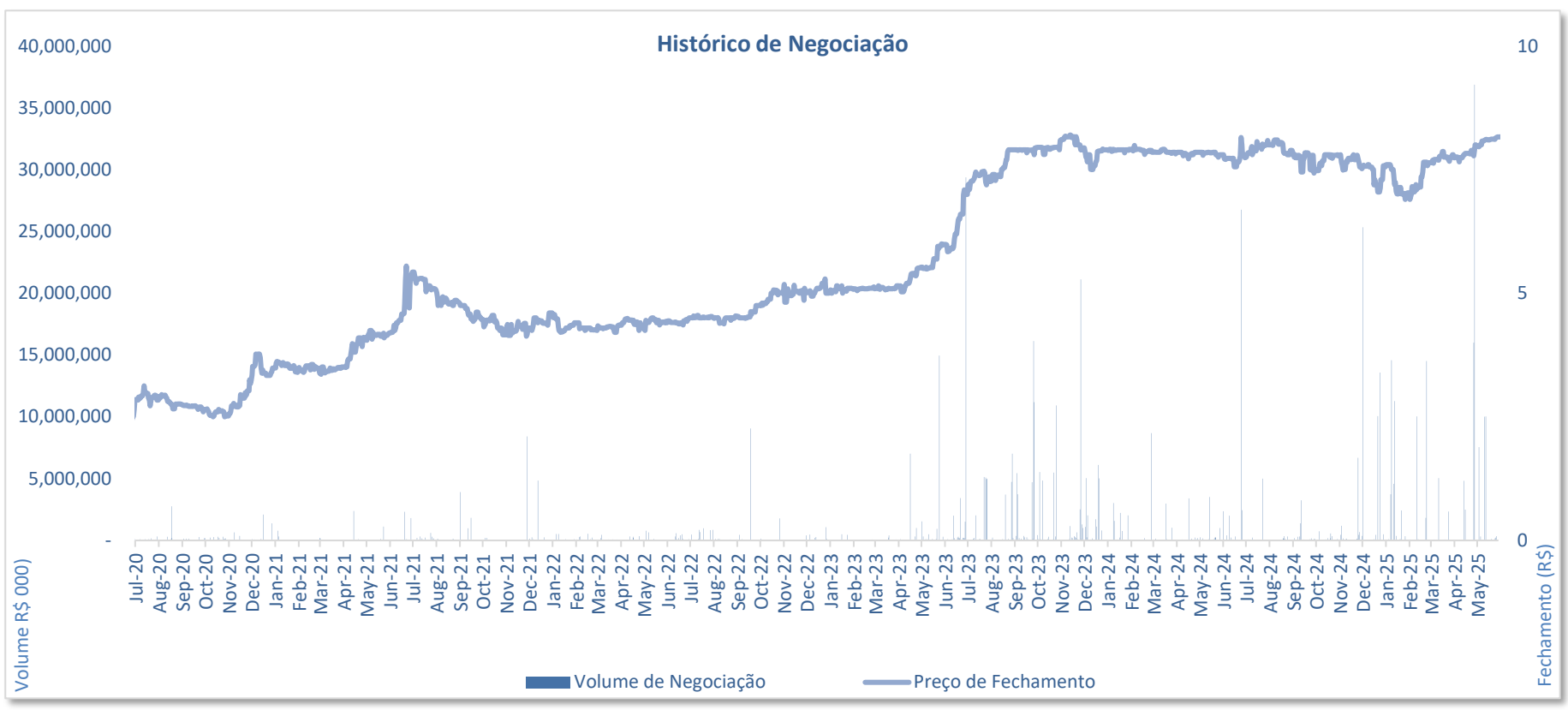
* Escrow Account – Conta de recebimento dos recursos da Cessão Fiduciária dos CRIs.

GSFI – NEGOCIAÇÃO

Em junho de 2025, as cotas do GSFI11 tiveram valorização de 0.86% em comparação ao fechamento do mês de maio, sendo o fechamento mensal de junho de R$ 8,23 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões, com um volume médio diário de R$ 2,840,899.

	Fev-25	Mar-25	Abr-25	Mai-25	Jun-25	LTM
Volume Negociado (R$ 000)	26,744	7,766	60,616	29,069	56,818	330,990
Média Diária (R$ 000)	1,337	409	3,031	1,384	2,841	1,2263
Giro (%)	3.64%	1.04%	7.88%	3.71%	7.18%	3.45%
Presença em Pregões (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Valor de Mercado (R$ Mil)	734,255	749,632	768,853	784,230	790,958	730,532
Quantidade de Negócios	817	907	2,816	1,188	931	29,220
Valor da Cota	7.64	7.80	8.00	8.16	8.23	7.77





SHOPPINGS E OUTLETS EM CARTEIRA

Unimart Shopping Campinas

ABL Total (m²)	15.878
Participação (%)	95%
ABL Própria (m²)	15.084
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

Principais Operações: Mc Donald's, Lojas União, Lojas Americanas, O Matuto, Moviecom

Parque Shopping Barueri

ABL Total (m²)	36.300
Participação (%)	89.6%
ABL Própria (m²)	32.525
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

Principais Operações: Sonda, C&A, Mc Donald's, Lojas Renner, Riachuelo

Shopping Bonsucesso

ABL Total (m²)	27.852
Participação (%)	62.5%
ABL Própria (m²)	17.408
Inauguração	2006

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

Piso de Lojas: 1

Total de Lojas: 129

Vagas de Estacionamento: 700

Principais Operações: Tenda Atacado, Casas Bahia, C&A, Atlanta Auto Center, Mc Donald's

Parque Shopping Sulacap

ABL Total (m²)	29.022
Participação (%)	94%
ABL Própria (m²)	27.281
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

Principais Operações: O Amigão, Renner, Casas Bahia Concept, Lojas Americanas, Riachuelo

SHOPPINGS E OUTLETS EM CARTEIRA

Outlet Premium São Paulo

ABL Total (m²)	24.882
Participação	49.5%
ABL Própria (m²)	12.317
Inauguração	2009

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

Piso de Lojas: 1

Total de Lojas: 112

Vagas de Estacionamento: 1.600

Principais Operações: Nike Outlet, Factory Outlet Adidas, Puma, Asics, Levis

Outlet Premium Brasília

ABL Total (m²)	17.360
Participação (%)	50%
ABL Própria (m²)	8.680
Inauguração	2012

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

Piso de Lojas: 1

Total de Lojas: 75

Vagas de Estacionamento: 2.154

Principais Operações: Nike Factory Store, Factory Outlet Adidas, Puma, Aramis, Hugo Boss

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

Principais Operações: Nike, Factory Outlet Adidas, Puma, Asics, Polo Wear

Outlet Premium Salvador

ABL Total (m²)	15.913
Participação (%)	51%
ABL Própria (m²)	8.116
Inauguração	2013

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

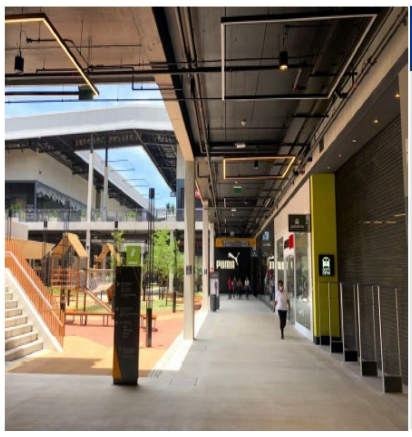
Pisos de Lojas: 1

Total de Lojas: 70

Vagas de Estacionamento: 1.679

Principais Operações: Nike Factory Store, Factory Outlet Adidas, Lacoste, Polo Wear, Asics

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 – Itaquaquecetuba/SP

Pisos de Lojas: 2

Total de Lojas: 82

Vagas de Estacionamento: 706

Principais Operações: Nike Factory Store, Factory Outlet Adidas, Puma, Hugo Boss, Lacoste

LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO

Regiões	% da Carteira	% do ABL FII	Cidades	Ativos	Horário de Funcionamento	Site
São Paulo	61.05%	8.80%	Itupeva	Outlet Premium SP	Seg.a Dom: 9h - 21h	Link
		5.81%	Itaquaquecetuba	Outlet Premium Grande SP	Seg.a Dom: 9h - 21h	Link
		23.23%	Barueri	Parque Shopping Barueri	Seg.a Sab: 10h - 21h Dom e Feriados: 12 - 20h	Link
		12.43%	Guarulhos	Shopping Bonsucesso	Seg.a Dom: 10h - 22h	Link
		10.77%	Campinas	Unimart Shopping Campinas	Seg.a Sab: 10h - 21h Dom e Feriados: 12 - 20h	Link
Rio de Janeiro	26.95%	19.49%	Rio de Janeiro	Parque Shopping Sulacap	Seg.a Sab: 10h - 22h Dom e Feriados: 13 - 21h	Link
		7.47%	Duque de Caxias	Outlet Premium Rio de Janeiro	Seg.a Dom: 9h - 21h	Link
Goías	6.20%	6.20%	Alexânia	Outlet Premium Brasilia	Seg.a Dom: 9h - 21h	Link
Bahia	5.80%	5.80%	Camaçari	Outlet Premium Salvador	Seg.a Dom: 9h - 21h	Link

PARTICIPAÇÃO NOS EMPREENDIMENTOS

Ativos	ABL Total (m²)	ABL Propria (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 Brasilía	17,360	8,680	**50.0%**
Outlet Premium Rio de Janeiro	20,906	10,453	**50.0%**
Outlet Premium Salvador	15,913	8,116	**51.0%**
Parque Shopping Barueri	36,300	30,637	**84.4%**
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	**204,714**	**138,109**	

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
ICVA	Índice Cielo do Varejo Ampliado
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
Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 3º andar | Pinheiros
São Paulo/SP - Brasil | CEP: 01452-002
Telefone: +55 11 2853-8888
invest@capitaniainvestimentos.com.br

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos