



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

Relatório Mensal de Novembro de 2025



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 9.65

Dividend Yield (Últimos 12 meses)¹:
0%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 13.28

Volume negociado (mês):
R\$ 15,438,789

Valor de Mercado:
R\$ 927,429,327

Média diária do volume (mês):
R\$ 671,252

Patrimônio Líquido:
R\$ 1,276,043,061

Quantidade de cotistas:
6,172

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 0

Dividend Yield¹:
0%

¹ Considerando as cotas de fechamento de 28/11/2025.

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 novembro de 2025 reforçou a tendência de acomodação do crescimento global, acompanhada pela continuidade do processo desinflacionário. O ambiente externo segue pautado pelo ajuste das políticas monetárias nas principais economias. Nos Estados Unidos, as atenções mantiveram-se voltadas para o Federal Reserve e a calibração do ciclo de juros, visando sustentar o pleno emprego diante de sinais de arrefecimento no mercado de trabalho. Apesar da liquidez robusta e dos índices acionários em patamares elevados, o cenário exige cautela devido à persistência de riscos geopolíticos. A dinâmica do dólar no mercado internacional continua a favorecer, em perspectiva relativa, a atratividade dos ativos de países emergentes.

Na Europa, a atividade econômica prossegue em ritmo de estabilização gradual, com o Banco Central Europeu (BCE) monitorando de perto a convergência da inflação em um ambiente de crescimento ainda modesto. Na Ásia, a China mantém seus esforços de estímulo e rebalanceamento estrutural, buscando consolidar a recuperação da atividade interna.

Cenário Doméstico No Brasil, a conjuntura econômica de novembro confirmou a trajetória de moderação da atividade observada ao longo do segundo semestre, contrapada pela resiliência do mercado de trabalho. A inflação, embora apresente tendência de queda no longo prazo, permanece como ponto de atenção, projetando-se acima do centro da meta e exigindo vigilância contínua da autoridade monetária.

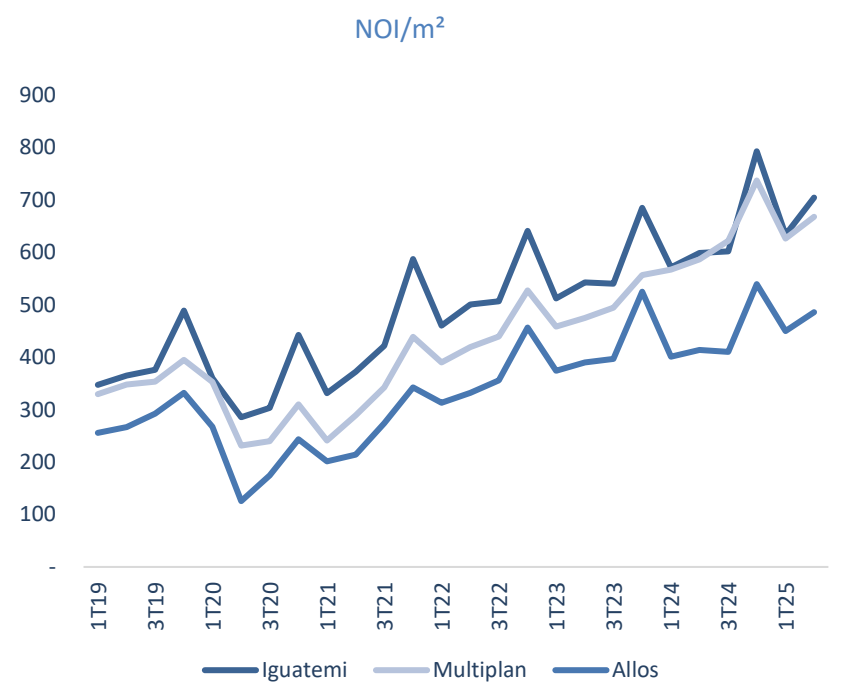
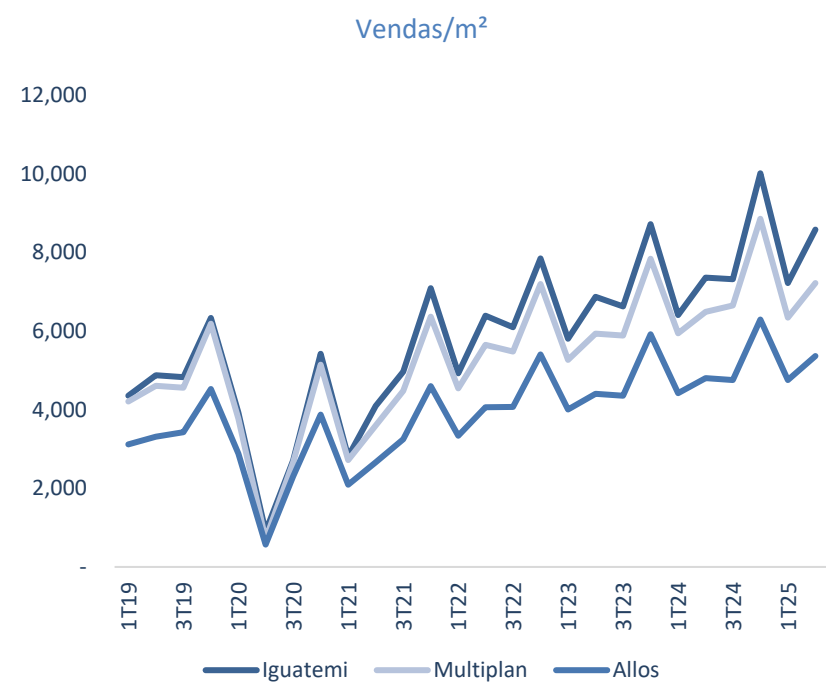
Comentário do resultado do mês e perspectivas

O desempenho das cotas do GSFI11 no mercado secundário em novembro de 2025 foi extremamente positivo. O valor de fechamento da Cota de Mercado atingiu R\$ 9,98, representando uma forte valorização de 3,42% em comparação ao fechamento do mês anterior. O Fundo manteve 100% de presença em pregões, com um volume médio diário de negociação expressivo de aproximadamente R\$ 34,1 milhões, e o Patrimônio Líquido de Mercado encerrou o mês em R\$ 959.144.526,68.

As Receitas Totais do fundo atingiram R\$ 12,92 milhões no mês, o que representa um crescimento de 10,5% em comparação a novembro de 2024. No acumulado do ano, as receitas totais já registram um sólido aumento de 10,9% em relação ao mesmo período de 2024, sublinhando uma trajetória consistente.

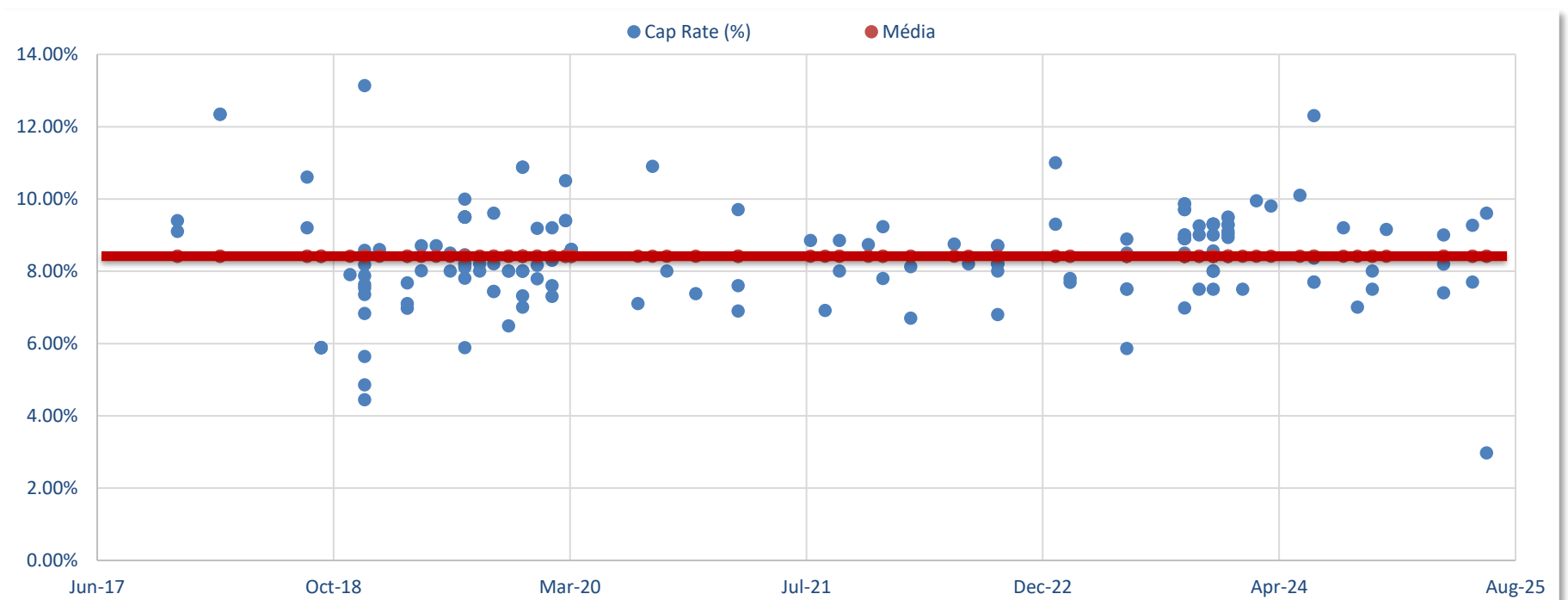
O NOI em novembro/25 foi de R\$ 11,4 milhões, um aumento de 12,2% em relação a novembro/24, com o acumulado do ano 13,2% superior ao mesmo período de 2024. A ocupação do portfólio apresentou melhora, atingindo 90,2% em novembro de 2025, um aumento de 0,3 p.p. frente ao mês anterior. O volume de Vendas (acumulado no ano) foi 5,1% superior em comparação ao mesmo período de 2024, indicando um fluxo de consumo sólido.

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.



RESULTADO MENSAL

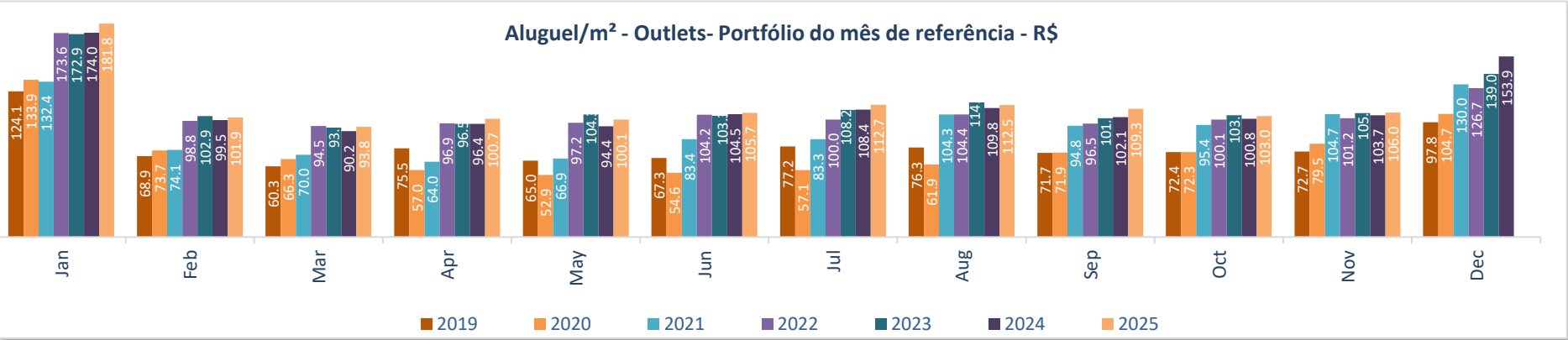
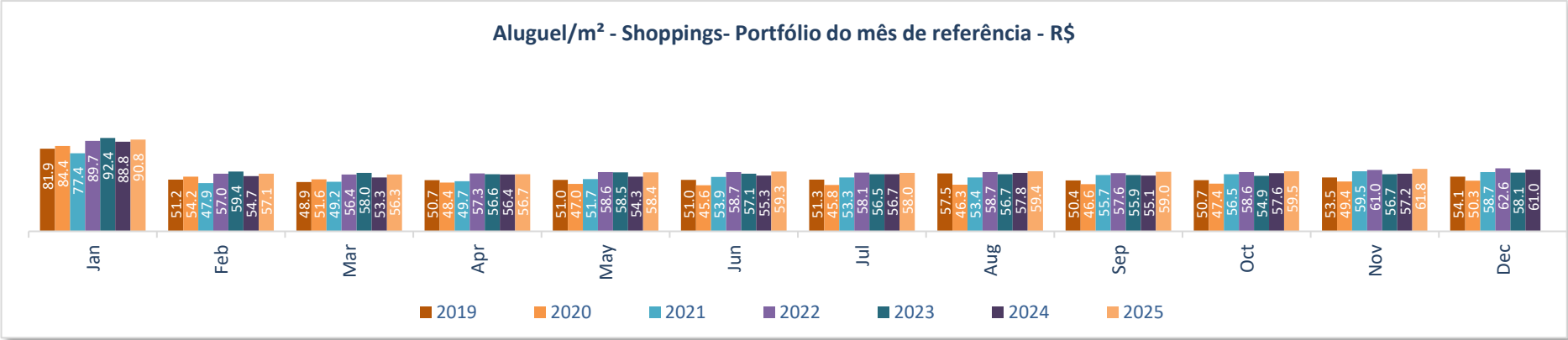
	Nov-25	Nov-24	Var (%)	Out-25	Var (%)	Nov-25 (LTM)
Receitas Totais	12,925	11,798	9.6%	11,741	10.1%	152,490
Custos Operacionais	-1,545	-1,721	-10.2%	-1,819	-15.1%	-19,553
NOI	11,381	10,076	12.9%	9,922	14.7%	132,937
Valor Patrimonial da Cota	13.43	13.49	-0.4%	13.28	1.1%	

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.

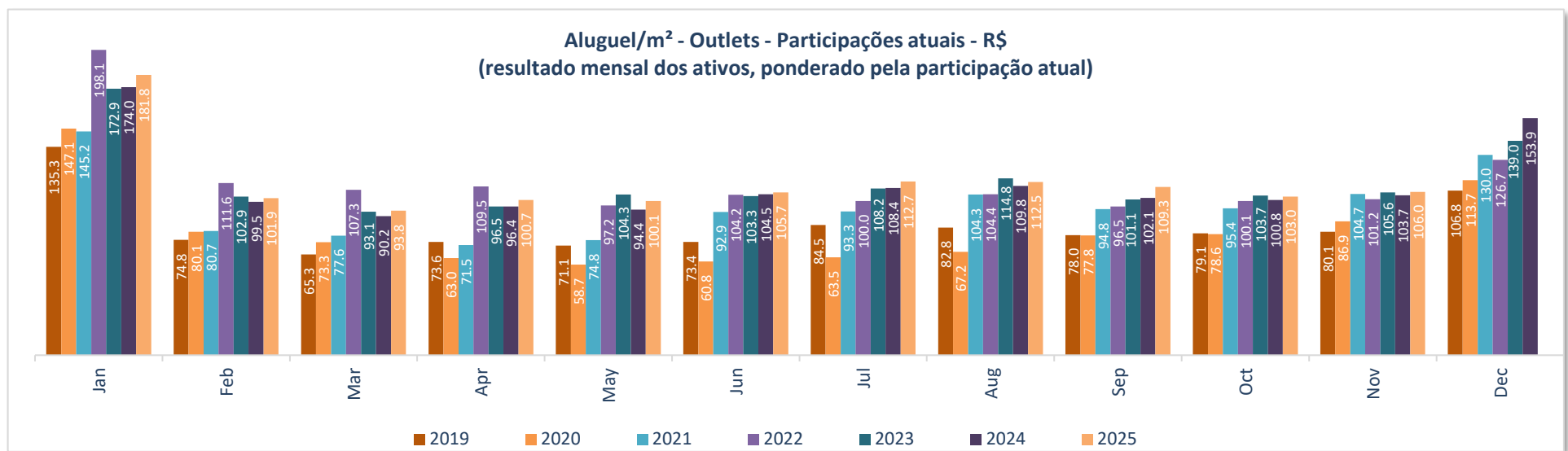
Destaques Portfólio de Shoppings:

- Aluguel em novembro/25 de R\$ 61.79/m² para o Portfólio de Shoppings (Participações Atuais)
- Aluguel em novembro/25 de R\$ 106.02/m² para o Portfólio de Outlets (Participações Atuais)



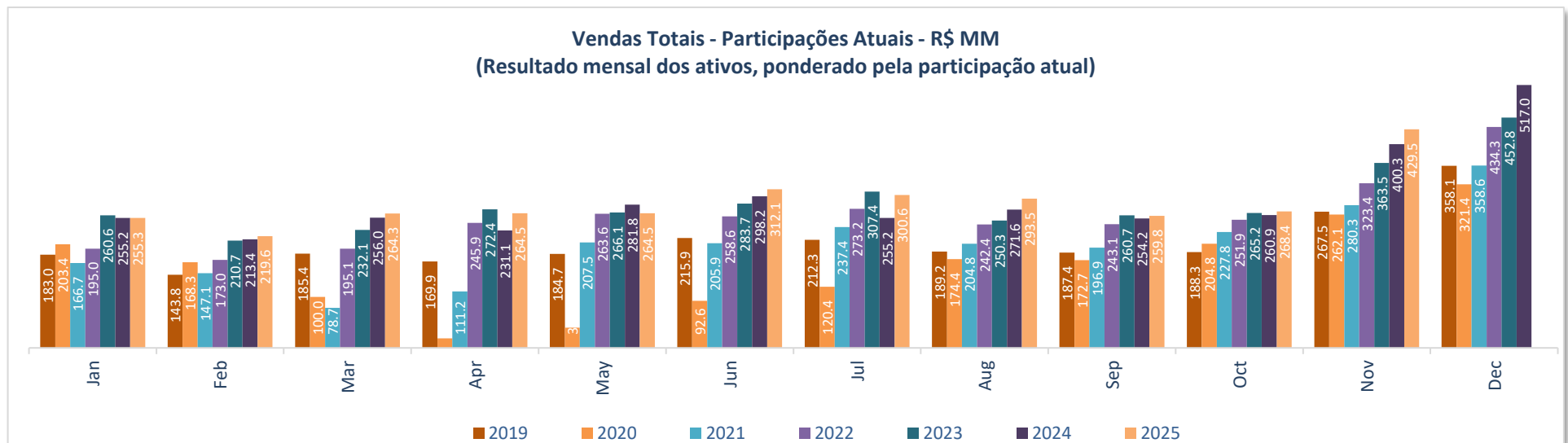
* Portfólio de ativos sem o Outlet Grande São Paulo (Barueri, Sulacap, Bonsucesso, Unimart, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador, Outlet Premium Rio de Janeiro).
** Portfólio de ativos, com os meses anteriores ponderados pelas participações atuais (Barueri, Sulacap,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

INDICADORES OPERACIONAIS



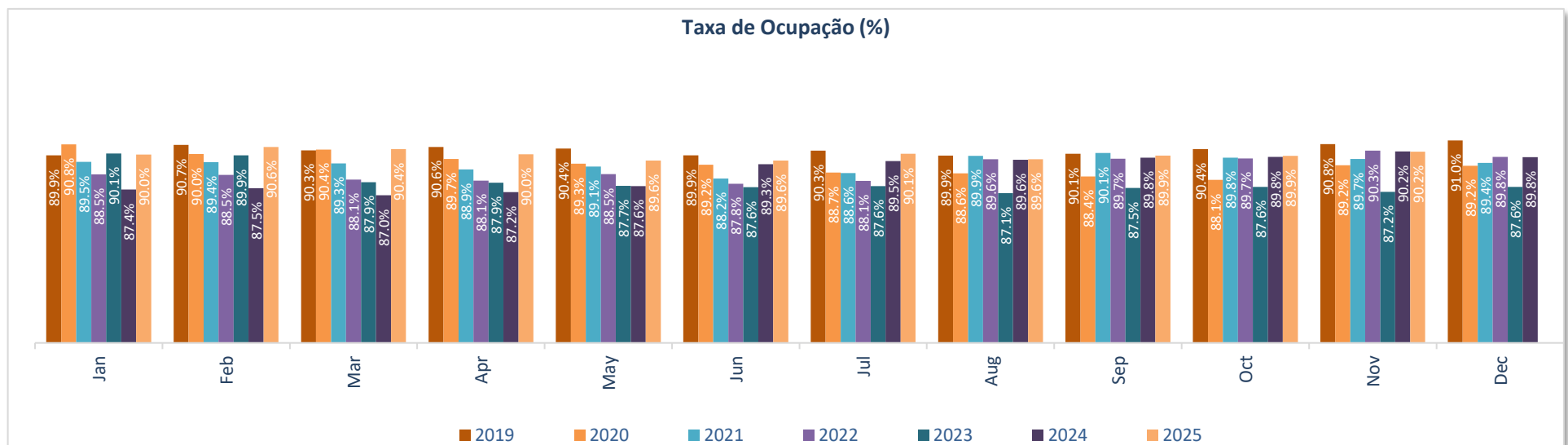
O resultado de vendas considera sempre o percentual de 100% dos ativos que faziam parte da carteira do fundo naquele mês de referência. Como o Outlet Premium Grande São Paulo entrou para a composição de resultado do fundo em abril de 2022, já faz 1 ano que o ativo contribui para o volume de vendas do 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 novembro/25 de **R\$ 429 MM** (Participações Atuais)
 - Acumulado em 2025 de **R\$ 3,132 MM** (Participações Atuais)
 - 17.5% superior** a novembro/24 (Participações Atuais)
- 5,1% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2024 (Participações Atuais)



Destaques:

- Ocupação novembro/25 de **90.2%**
 - Ocupação em novembro/24 de **90.2%**
- **0.3 p.p superior** ao mês de outubro/25
 - **Igual** ao mês de novembro/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 possui “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.

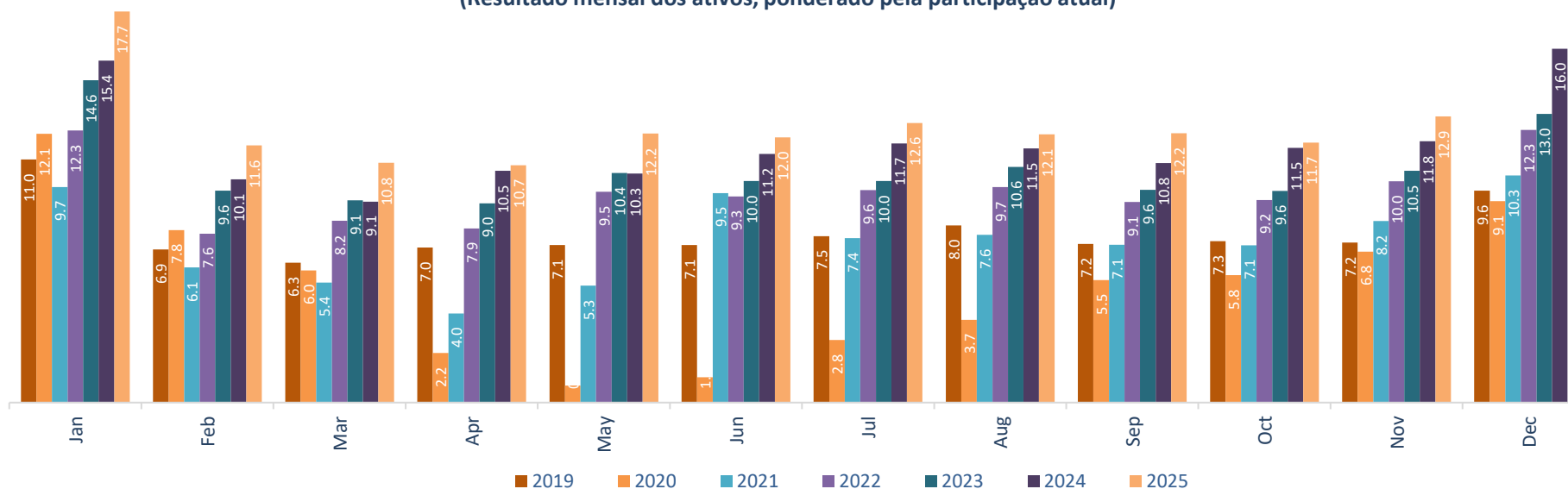
No caso do gráfico que o título possui “Participações Atuais”, o resultado de cada mês é calculado como sendo o apurado pelo portfólio de shoppings, porém ponderado pelas participações atuais que o GSFI possui. Dessa forma, conseguimos ter uma base de comparação mensal mais assertiva, no que tange o 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).

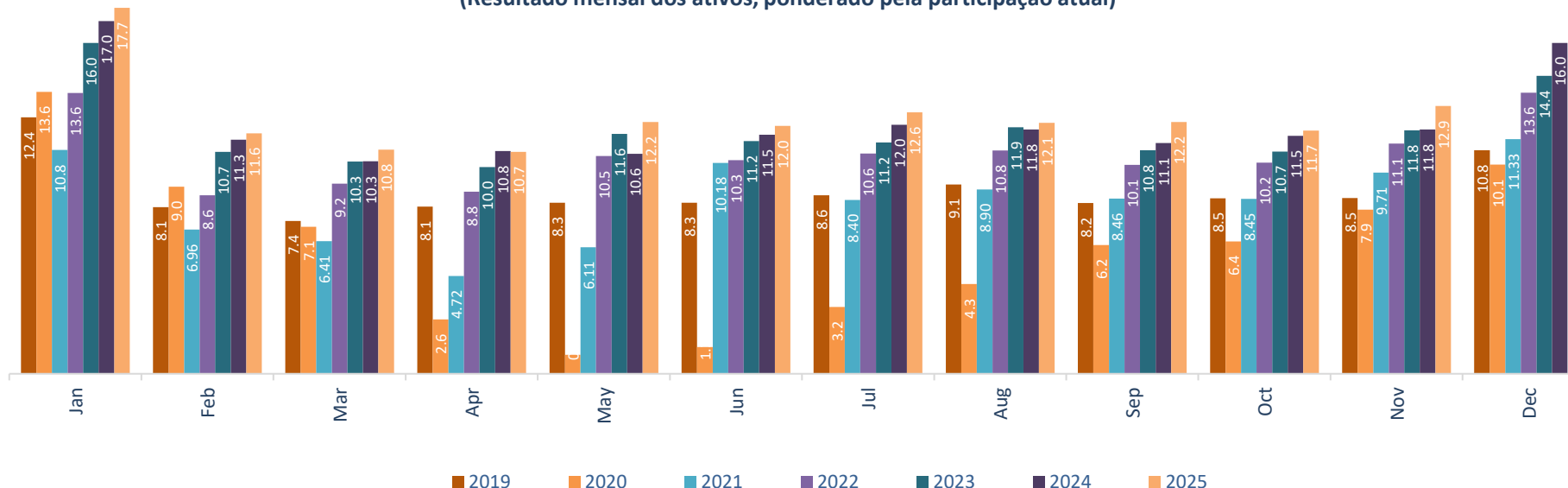
Destaques:

- Receitas totais em novembro/25 de **R\$ 12,9 MM** (Participações Atuais)
- Acumulado do ano de 2025 de **R\$ 136,5 MM** (Participações Atuais)
- **10,5% superior** a novembro/24 (Participações Atuais)
- **10,9% 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)

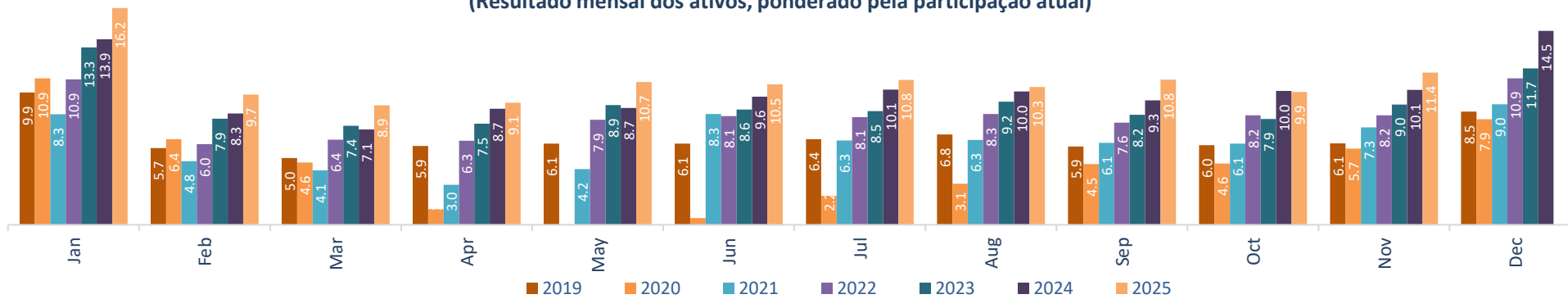


INDICADORES FINANCEIROS

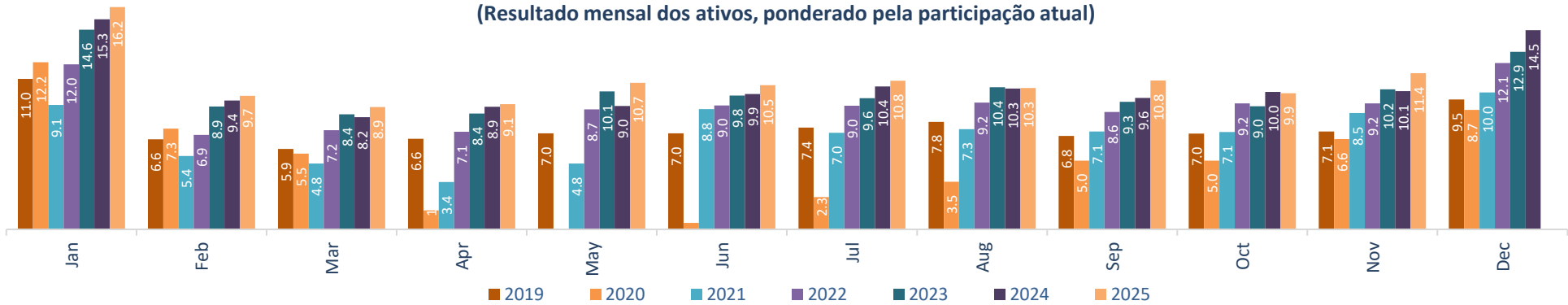
Destaques:

- NOI em novembro/25 de **R\$ 11,4 MM** (Participações Atuais)
- **13,2% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2024 (Participações Atuais)
- Acumulado do ano de 2025 de **R\$ 118,4 MM** (Participações Atuais)
- **12,2% superior** a novembro/24 (Participações Atuais)

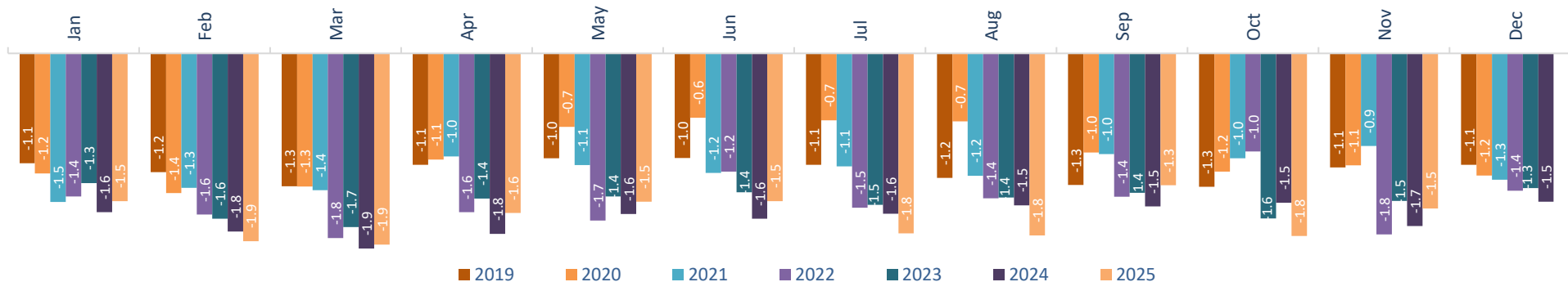
NOI - mês de referência - R\$ MM
(Resultado mensal dos ativos, ponderado pela participação atual)



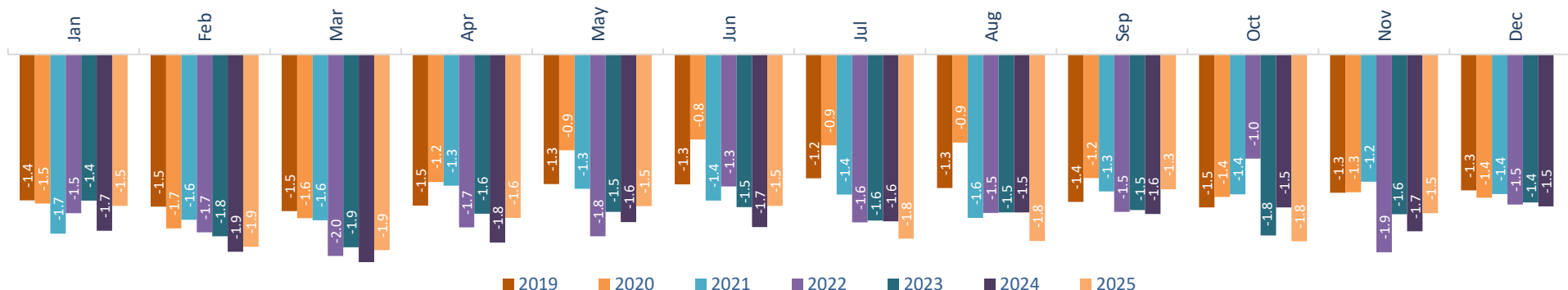
NOI - participações atuais - R\$ MM
(Resultado mensal dos ativos, ponderado pela participação atual)



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



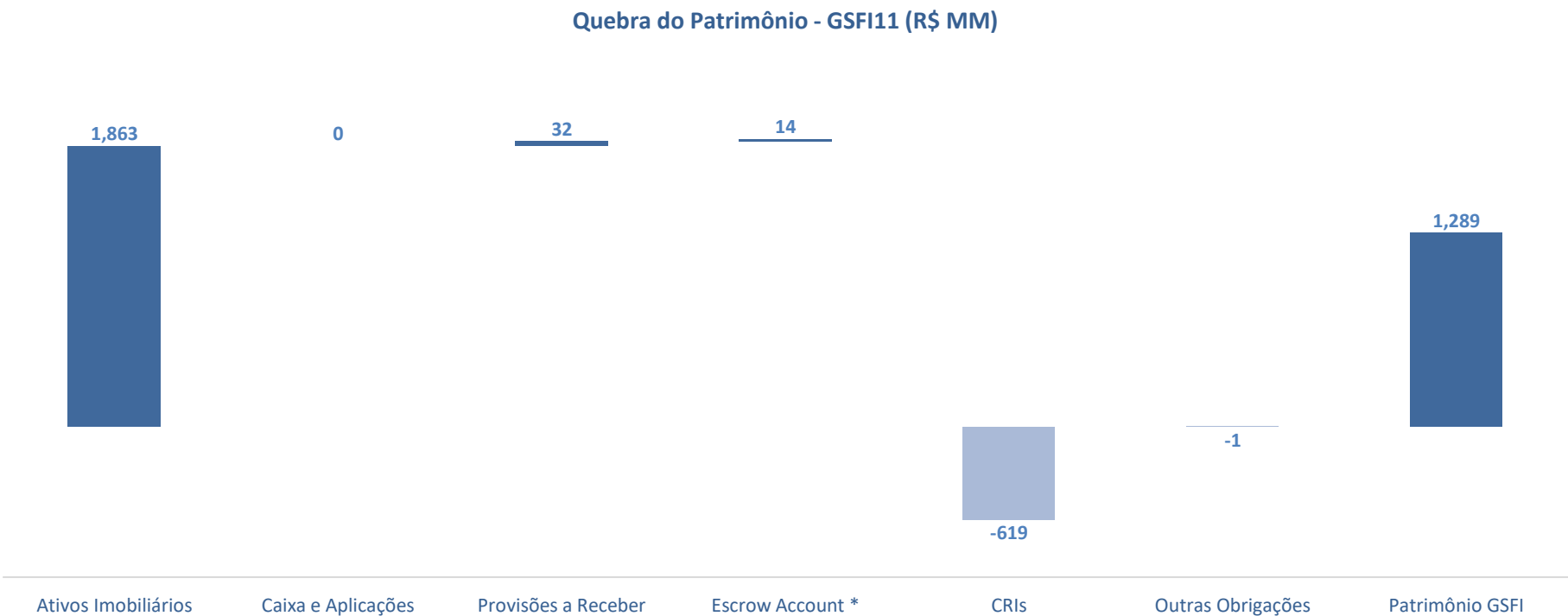
O patrimônio do fundo GSFI é uma composição de seus ativos e passivos. Em **28/11/2025** os ativos e passivos do fundo estavam segmentados da seguinte forma:

Ativos:

- Ativos Imobiliários (participação que o veículo detém nos 9 imóveis) - **R\$ 1.862 Milhões.**
- Caixa e Aplicações (posição em títulos públicos federais e fundos de liquidez imediata) - **R\$ 315 mil.**
- Provisões a Receber (aluguéis a receber) - **R\$ 31,5 Milhões.**
- Escrow Account (valores retidos em conta para posterior amortização extraordinária da dívida) - **R\$ 14.4 milhões.**

Passivos:

- CRIs (Certificado de Recebíveis Imobiliários – 236S 1E da True Securitizadora) - **R\$ 618.7 milhões.**
- Outras Obrigações (despesas do fundo) - **R\$ 1.1 milhão.**



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.

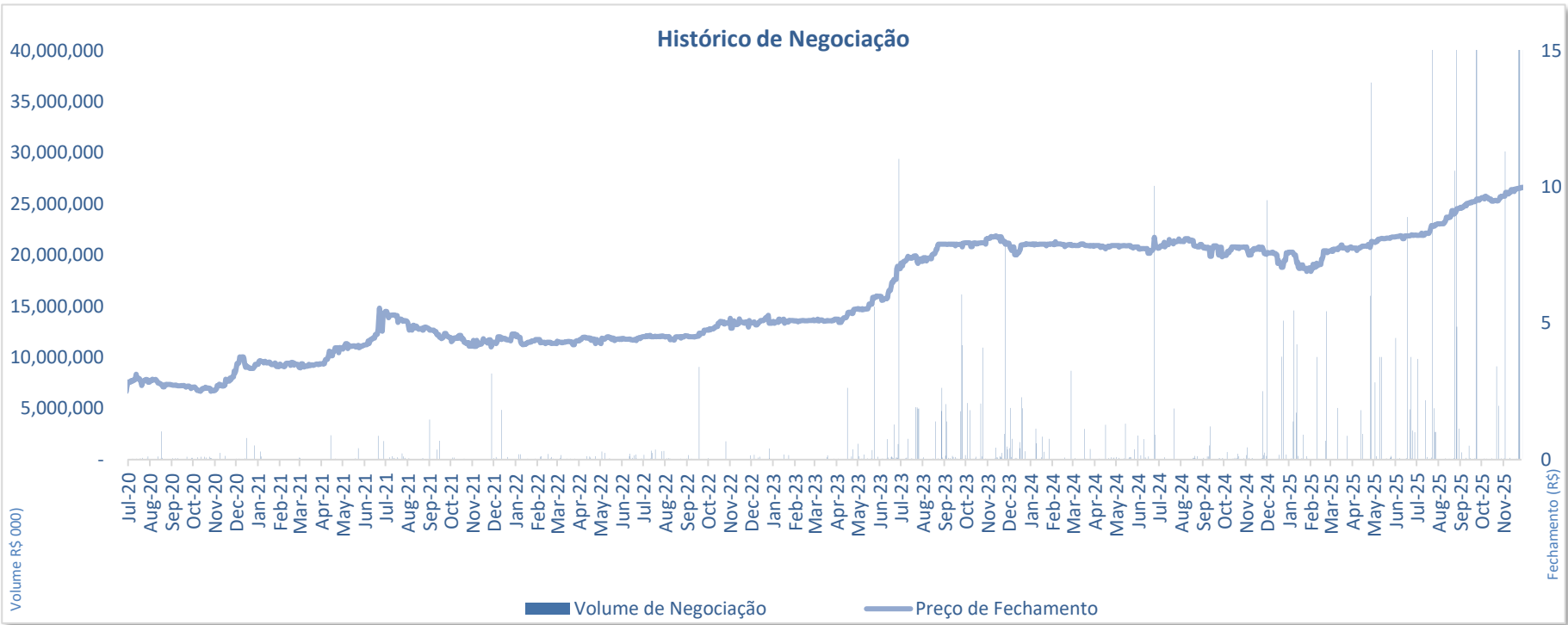
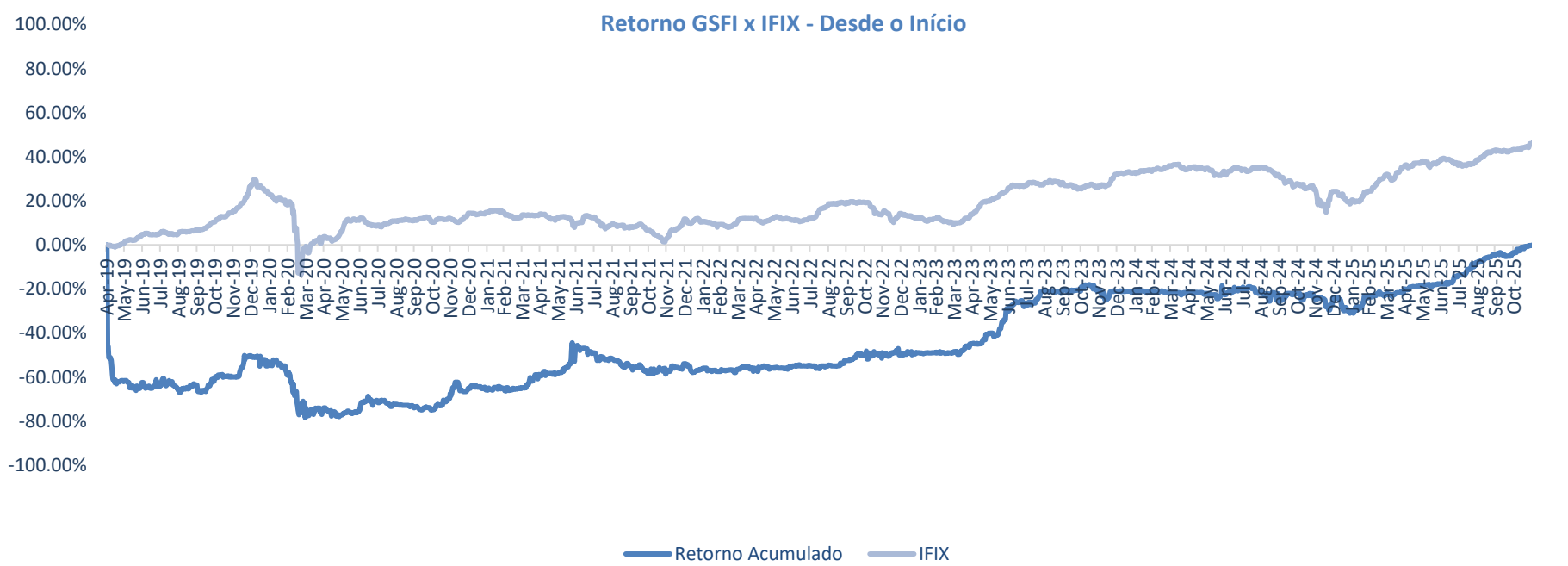
Série	Securitizadora	Código IF	Taxa (a.a)	Prazo	Emissão	Vencimento	Saldo (R\$ MM)
236	True Securitizadora	20G0800227	IPCA + 5%	10 anos	22/07/2020	19/07/2032	618.7

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

GSFI – NEGOCIAÇÃO

Em novembro de 2025, as cotas do GSFI11 tiveram valorização de 1.15% em comparação ao fechamento do mês de outubro, sendo o fechamento mensal de novembro de R\$ 9,65 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões, com um volume médio diário de R\$ 671,252.

	Jul-25	Ago-25	Set-25	Out-25	Nov-25	LTM
Volume Negociado (R\$ 000)	107,818	142,246	265,601	15,439	683,265	1,494,536
Média Diária (R\$ 000)	4,688	6,774	12,073	671	35,961	5,701
Giro (%)	13.03%	16.09%	28.97%	1.66%	71.24%	12.96%
Presença em Pregões (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	827,478	884,181	916,858	927,429	959,145	805,596
Quantidade de Negócios	1,857	3,727	4,359	1,980	1,073	31,665
Valor da Cota	8.61	9.20	9.54	9.65	9.98	8.38



SHOPPINGS E OUTLETS EM CARTEIRA



Unimart Shopping Campinas		
ABL Total (m²)	15.878	Localização: Av John Boyd Dunlop, 350 - Campinas/SP
Participação (%)	95%	ABL: 15.878 m²
ABL Própria (m²)	15.084	Piso de Lojas: 2
Inauguração	1994	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	Localização: R. Gen. Div Pedro Rodrigues da Silva, 400 - Barueri/SP
Participação (%)	89.6%	Piso de Lojas: 3
ABL Própria (m²)	32.525	Total de Lojas: 162
Inauguração	2011	Vagas de Estacionamento: 1.100
Principais Operações: Sonda, C&A, Mc Donald’s, Lojas Renner, Riachuelo		



Shopping Bonsucesso		
ABL Total (m²)	27.852	Localização: Av Jusc. Kubitschek de Oliveira, 5.308 - Guarulhos/SP
Participação (%)	62.5%	Piso de Lojas: 1
ABL Própria (m²)	17.408	Total de Lojas: 129
Inauguração	2006	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	Localização: Av. Marechal Fontenelle, 3.545 – Rio de Janeiro/RJ
Participação (%)	94%	Pisos de Lojas: 2
ABL Própria (m²)	27.281	Total de Lojas: 162
Inauguração	2013	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	Localização: Rodovia dos Bandeirantes, km 72 – Itupeva/SP
Participação	49.5%	Piso de Lojas: 1
ABL Própria (m²)	12.317	Total de Lojas: 112
Inauguração	2009	Vagas de Estacionamento: 1.600
		Principais Operações: Nike Outlet, Factory Outlet Adidas, Puma, Asics, Levis



Outlet Premium Brasília

ABL Total (m²)	17.360	Localização: Rodovia BR 060, km 21 – Alexânia/GO
Participação (%)	50%	Piso de Lojas: 1
ABL Própria (m²)	8.680	Total de Lojas: 75
Inauguração	2012	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	Localização: Rod. Washington Luis, km 109 – Duque de Caxias/RJ
Participação (%)	50%	Piso de Lojas: 2
ABL Própria (m²)	10.453	Total de Lojas: 85
Inauguração	2015	Vagas de Estacionamento: 1.200
		Principais Operações: Nike, Factory Outlet Adidas, Puma, Asics, Polo Wear



Outlet Premium Salvador

ABL Total (m²)	15.913	Localização: Estrada do Coco, km 12,5 – Camaçari/BA
Participação (%)	51%	Pisos de Lojas: 1
ABL Própria (m²)	8.116	Total de Lojas: 70
Inauguração	2013	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 – Itaquaquetuba/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%	Itaquaquetuba	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 Brasília	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 Brasília	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	

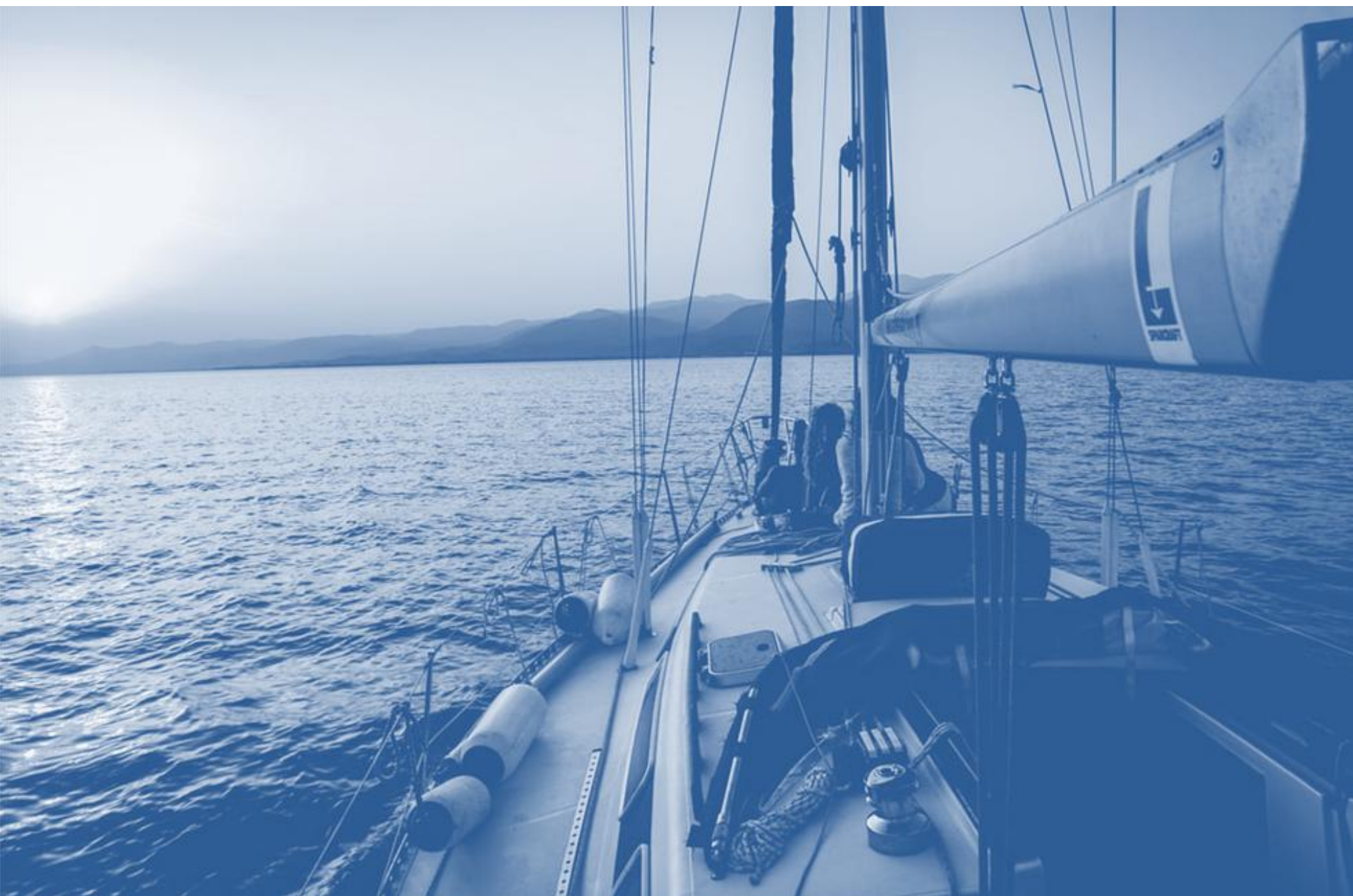
GLOSSÁRIO



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

