

RELATÓRIO MENSAL DE ABRIL DE 2026

GENERAL SHOPPING & OUTLETS FII – GSFI11



CNPJ:
11.769.604/0001-13

Início do Fundo:
30/09/2013

Gestor:
Capitânia Investimentos

Administrador:
PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Classificação Anbima:
FII Renda Gestão Ativa

Taxa de Performance:
-

Público-Alvo:
Investidores em Geral

Taxa de Administração e Gestão:
1% a.a. Sobre o Patrimônio Líquido

Quantidade de Cotas:
96.106.666

+ 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.

+ OVERVIEW

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:

R\$ 11,20

Valor Patrimonial (R\$/Cota):

R\$ 12,63

Valor de Mercado:

R\$ 1.076.394.658,88

Patrimônio Líquido:

R\$ 1.214.297.249,90

Último rendimento (R\$/Cota):

R\$ 0,00

Dividend Yield¹:

0,0%

ABL Própria (m²):

139.997 m²

¹ Considerando a cota de fechamento de 30/04/2026. Dividendo mensal anualizado.

Outlet Premium São Paulo



+ SUMÁRIO

01	Fundo	4
	Linha do Tempo e Carteira Comentário do Gestor Resultado e Distribuição Rentabilidade Histórica e Guidance Mercado Secundário Patrimônio e Alavancagem	
02	Portfólio	10
	Portfólio de Ativos Imobiliários Indicadores Operacionais	
03	Ativos	12
	Parque Shopping Barueri Outlet Premium São Paulo Outlet Premium Brasília Shopping Bonsucesso Outlet Premium Rio de Janeiro Parque Shopping Sulacap Outlet Premium Salvador Outlet Premium Grande São Paulo Unimart Shopping Campinas	
04	Anexos	19
	Glossário Disclaimer	

+ CARTEIRA DE ATIVOS

Ativo	Exposição	% Carteira (NOI)	Ocupação	A B L		V E N D A S		N O I	
				100%	Fundo	R\$/m ² (LTM)	vs LTM Anterior	R\$/m ² (LTM)	vs LTM Anterior
Parque Shopping Barueri	Imóvel	24,7%	92,0%	36.300	32.525	14.509,18	▲ 5,5%	1.019,25	▲ 6,5%
Outlet Premium São Paulo	Imóvel	19,8%	93,3%	24.882	12.317	29.788,76	▲ 4,4%	2.155,43	▲ 5,8%
Outlet Premium Brasília	Imóvel	11,0%	93,9%	17.360	8.680	27.501,48	▲ 3,4%	1.705,22	▲ 2,7%
Shopping Bonsucesso	Imóvel	10,8%	92,5%	27.852	17.408	14.037,43	▼ -2,4%	831,49	▼ -3,7%
Outlet Premium Rio de Janeiro	Imóvel	10,1%	89,1%	20.906	10.453	23.059,66	▲ 10,4%	1.303,70	▲ 8,8%
Parque Shopping Sulacap	Imóvel	9,8%	88,8%	29.022	27.281	10.013,22	▲ 7,8%	482,42	▲ 28,4%
Outlet Premium Salvador	Imóvel	5,7%	92,1%	15.913	8.116	19.279,64	▲ 3,5%	944,20	▲ 1,2%
Outlet Premium Grande São Paulo	Imóvel	5,2%	91,9%	16.601	8.134	19.285,98	▲ 8,4%	852,48	▼ -4,6%
Unimart Shopping Campinas	Imóvel	3,0%	72,1%	15.878	15.084	6.749,97	▲ 8,2%	265,13	▼ -3,9%
			89,3%	204.714	139.997	16.080,72	▲ 5,1%	959,73	▲ 5,4%

+ Comentário do Gestor

(TICKER B3: GSFI11)

Contexto Macroeconômico e Setorial

Em abril, a distensão no Oriente Médio devolveu fôlego aos mercados globais: as bolsas internacionais subiram 11%, os REITs avançaram 9% e os títulos corporativos high yield ganharam 2%, com o dólar recuando 2% frente às moedas pares. Persiste, porém, a cautela com o suprimento de petróleo — o WTI fechou a US\$ 105 —, levando o Treasury de 10 anos de 4,37% para 4,40% e a inflação implícita de 2,3% para 2,5%. Os emergentes acompanharam o movimento, com as bolsas ex-China em alta de 12% e as moedas valorizando 1,5%.

No Brasil, o Ibovespa chegou a superar 199 mil pontos, mas cedeu na segunda metade do mês e fechou praticamente estável; o IFIX subiu 1,5%, em desempenho paralelo ao IMA-B no acumulado do ano. O real valorizou 5% contra o dólar, liderando o ranking de moedas em 2026. O IPCA de março veio a 0,88% e a pesquisa FOCUS elevou a projeção de 2026 para 4,89%, com a inflação implícita nos títulos subindo para 5,23%. O Copom cortou a Selic para 14,5%, mas condicionou novos cortes adiante — o DI jan/28 fechou a 13,89% e as NTN-Bs longas voltaram à faixa de 7,39%.

Em um ambiente de maior volatilidade e de pressão sobre os juros longos, o segmento de fundos imobiliários de tijolo — sobretudo os de gestão ativa, com portfólios ancorados em ativos premium e dominantes — reafirma sua resiliência relativa e seu papel como veículo de proteção e geração de renda real.

Desempenho do Fundo no Mês

Os indicadores operacionais reforçam a solidez do portfólio. A ocupação encerrou março em 89,3%, sustentada pela qualidade dos ativos premium e dominantes, enquanto as vendas atingiram R\$ 16.081/m² e o NOI alcançou R\$ 959/m² nos últimos doze meses — reflexo da eficiência operacional e do sucesso nos repasses contratuais.

Composta por nove ativos, a carteira soma 204.714 m² de ABL total (139.997 m² atribuíveis ao Fundo) e tem como principais âncoras o Parque Shopping Barueri (24,7% do NOI) e o Outlet Premium São Paulo (19,8%). No mercado secundário, a cota encerrou abril em R\$ 11,20, com volume médio diário de R\$ 0,1 milhão e uma base de 6.233 cotistas.



Outlet Premium Salvador

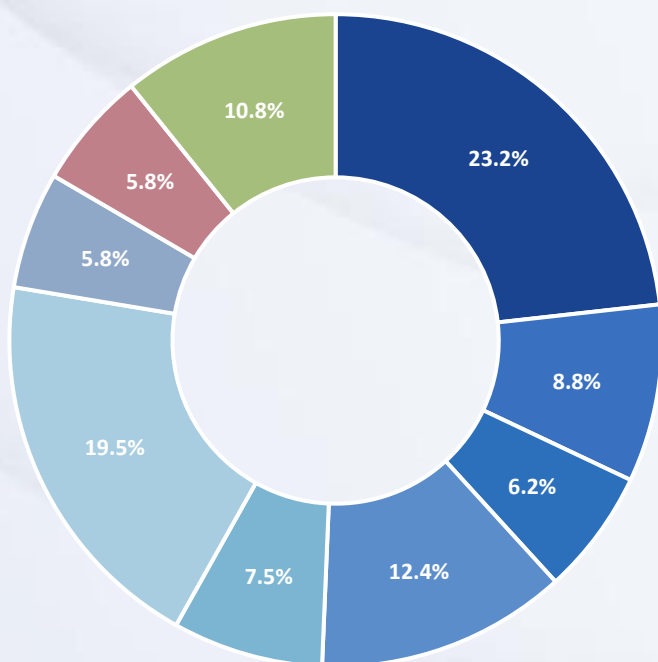
+ RENTABILIDADE

Desde abr/19, o GSFI11 a mercado apresenta rentabilidade de +11,0% a.a., enquanto a cota ajustada acumula +5,7% a.a., versus +6,6% a.a. do IFIX no mesmo período.

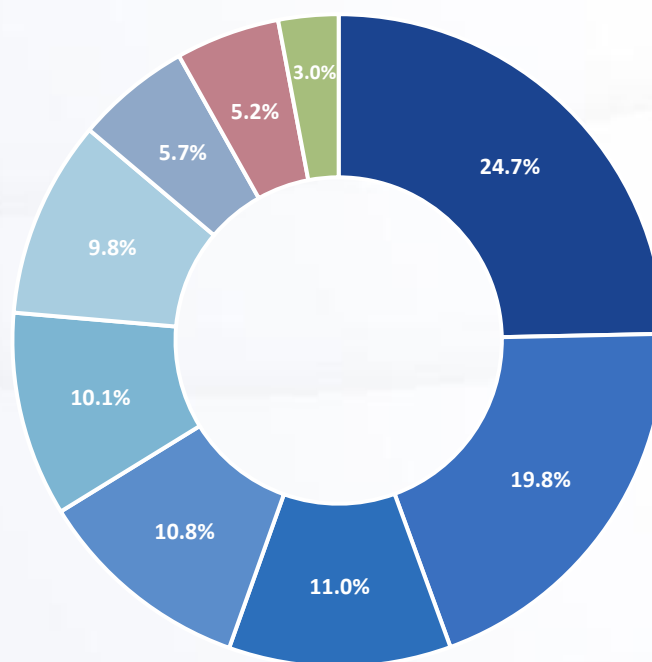


* Cota patrimonial ajustada pelas distribuições realizadas.

+ Distribuição por ABL (%)



+ Distribuição por NOI (%)

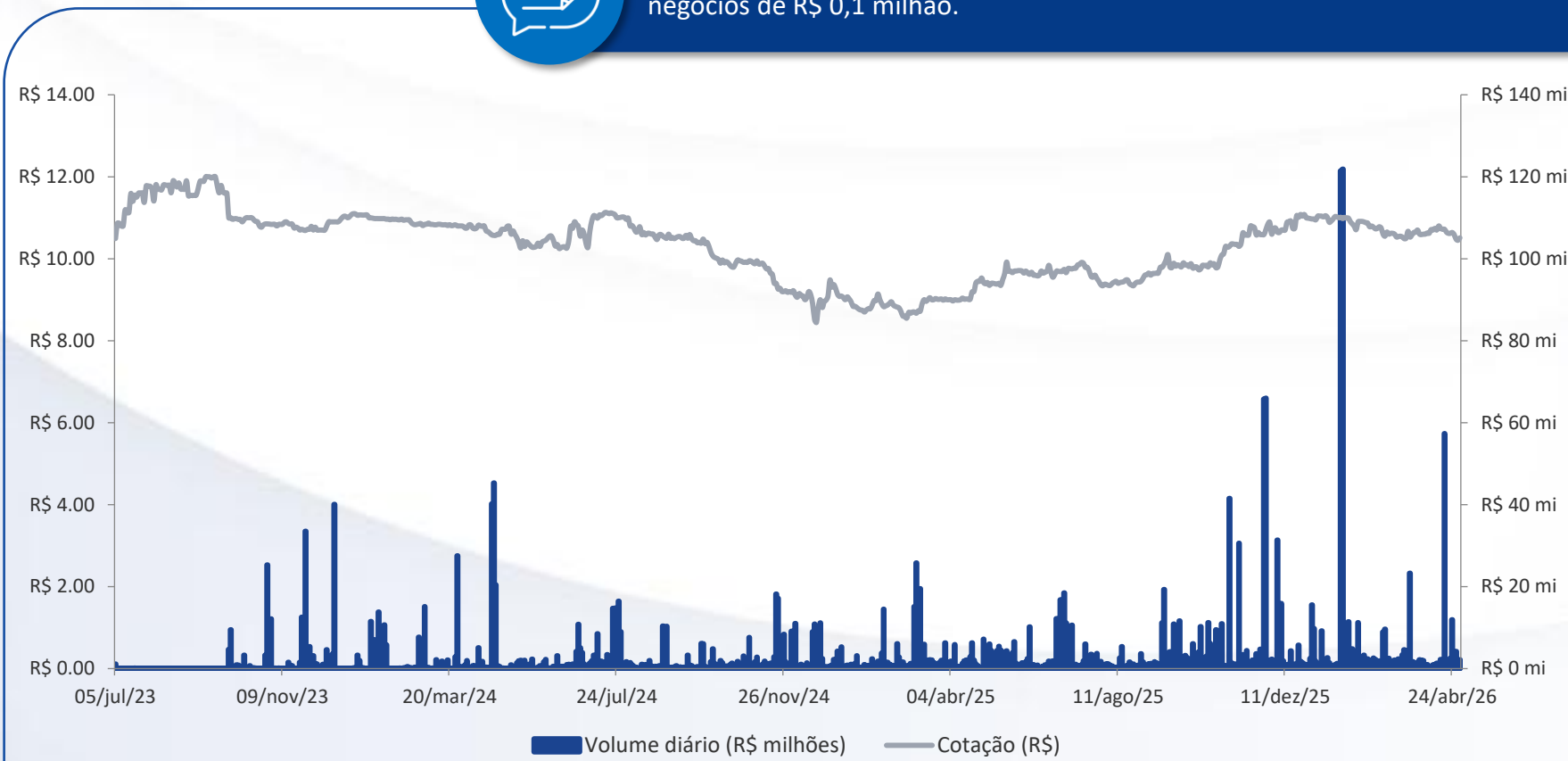


- Parque Shopping Barueri
- Outlet Premium São Paulo
- Outlet Premium Brasília
- Shopping Bonsucesso
- Outlet Premium Rio de Janeiro
- Parque Shopping Sulacap
- Outlet Premium Salvador
- Outlet Premium Grande São Paulo
- Unimart Shopping Campinas

+ LIQUIDEZ



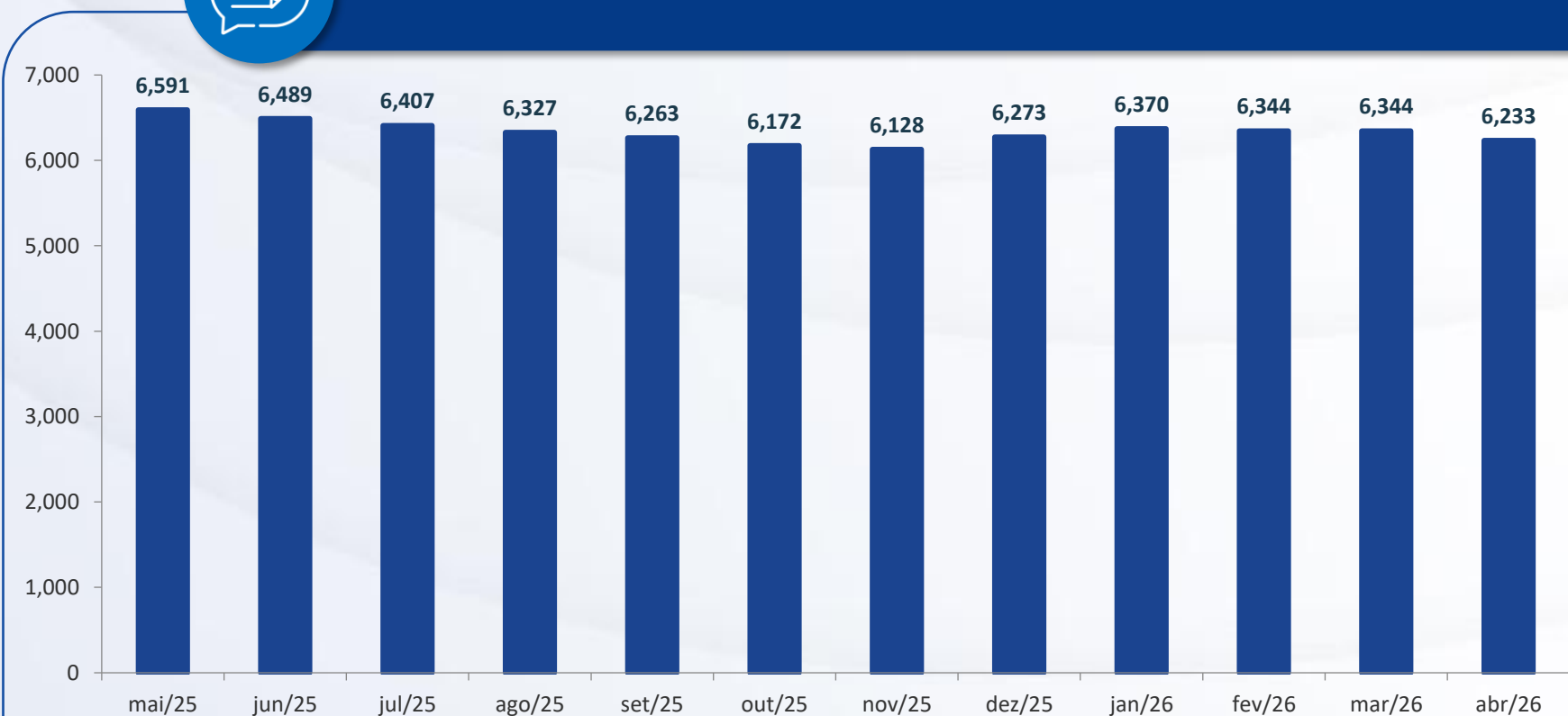
Em Abril de 2026, a cotação fechou em R\$ 11,20 com média diária de negócios de R\$ 0,1 milhão.



+ COTISTAS



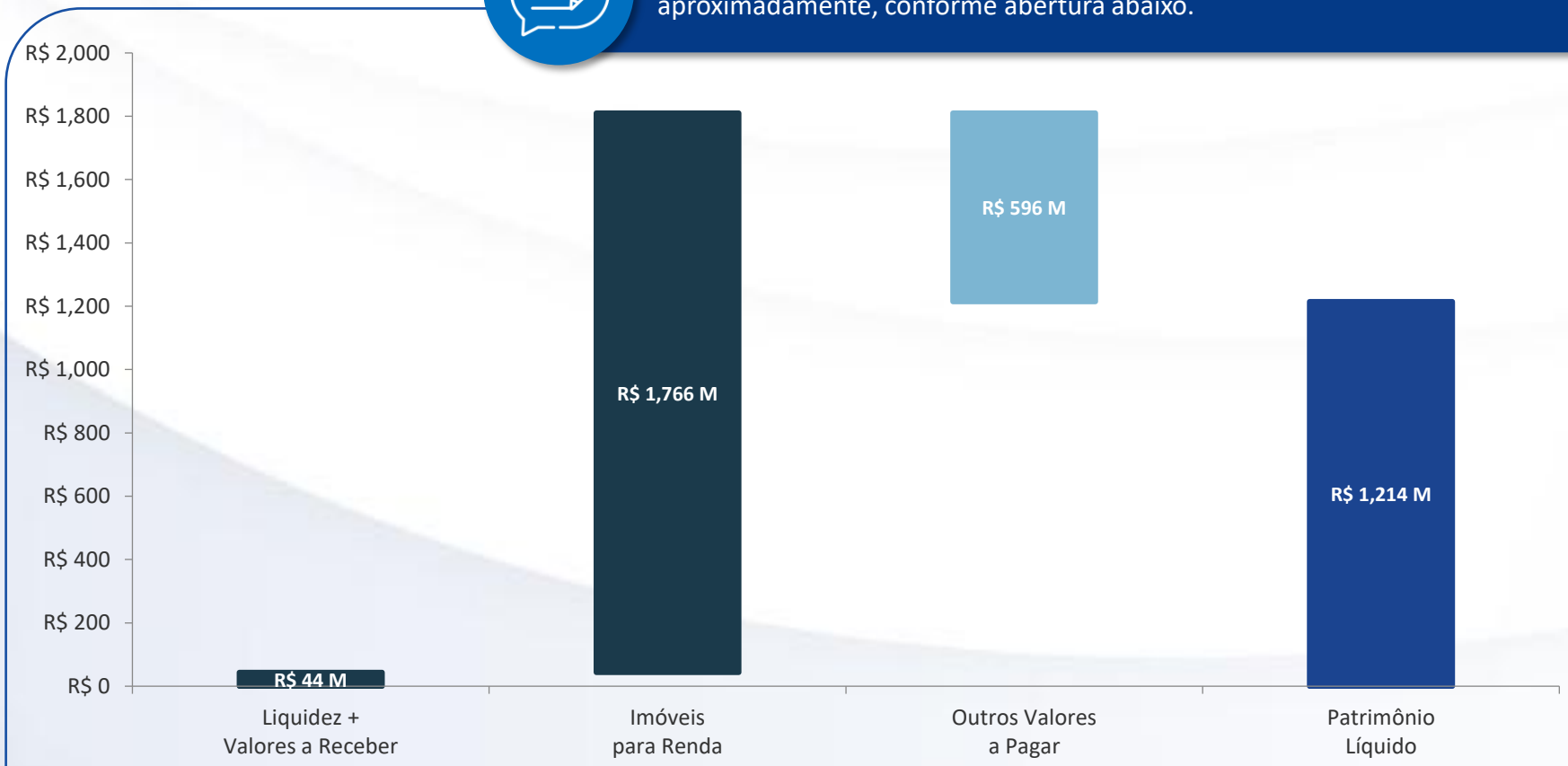
O Fundo encerrou abril de 2026 com 6.233 cotistas.



+ COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



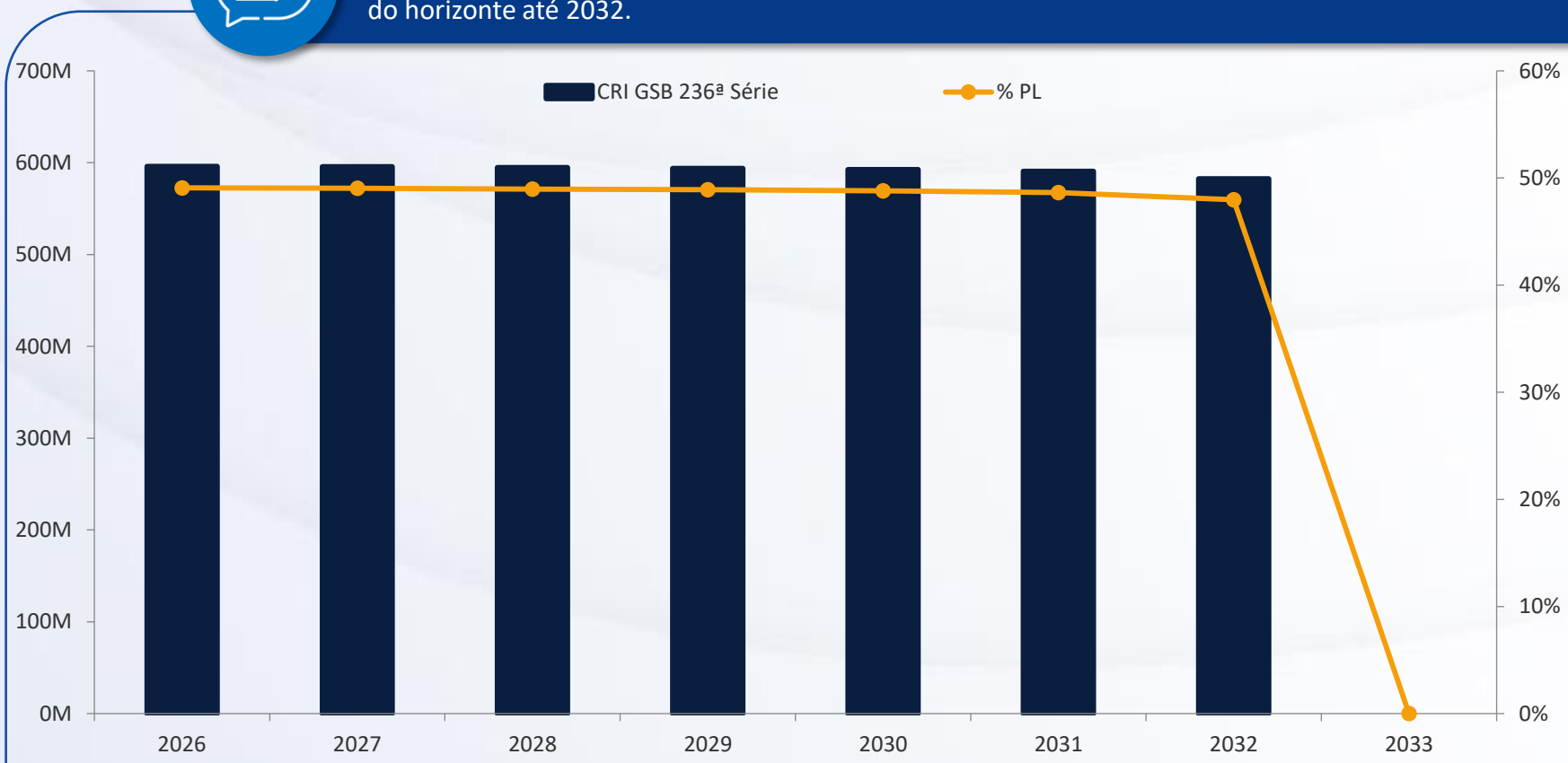
O Fundo possui, atualmente, patrimônio líquido de R\$ 1,214 bilhões, aproximadamente, conforme abertura abaixo.



+ ALAVANCAGEM



O Fundo possui um CRI em sua estrutura (CRI GSB 236ª Série), com saldo devedor de R\$ 596,0 milhões, equivalente a aproximadamente 49,1% do patrimônio líquido, com amortização ao longo do horizonte até 2032.



+ PORTFÓLIO DE ATIVOS

Parque Shopping Barueri



Outlet Premium São Paulo



Outlet Premium Brasília



Shopping Bonsucesso



Outlet Premium Rio de Janeiro



Parque Shopping Sulacap



Outlet Premium Grande São Paulo



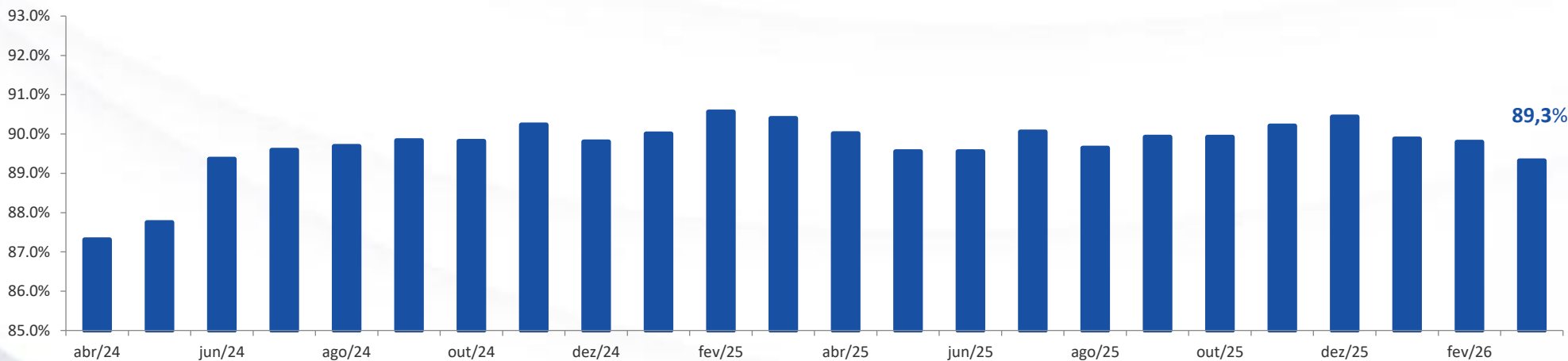
Outlet Premium Salvador



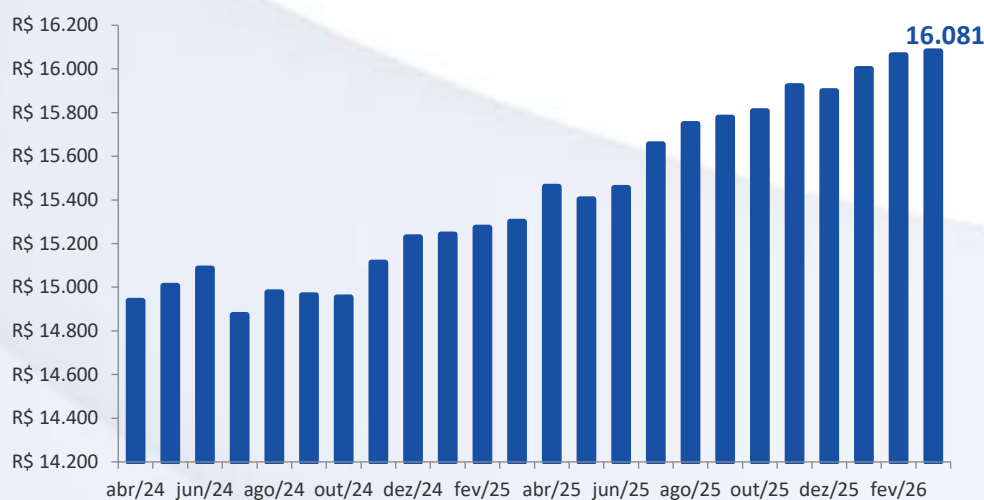
Unimart Shopping Campinas



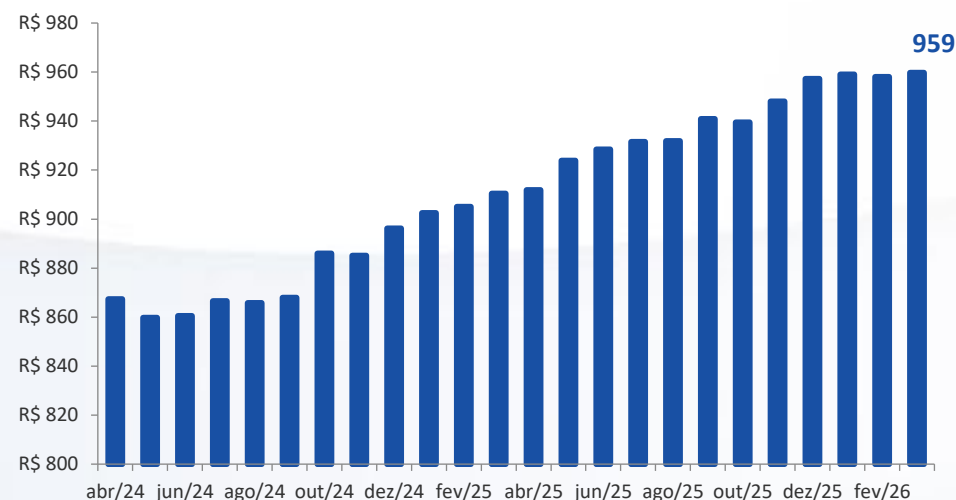
+ Taxa de Ocupação



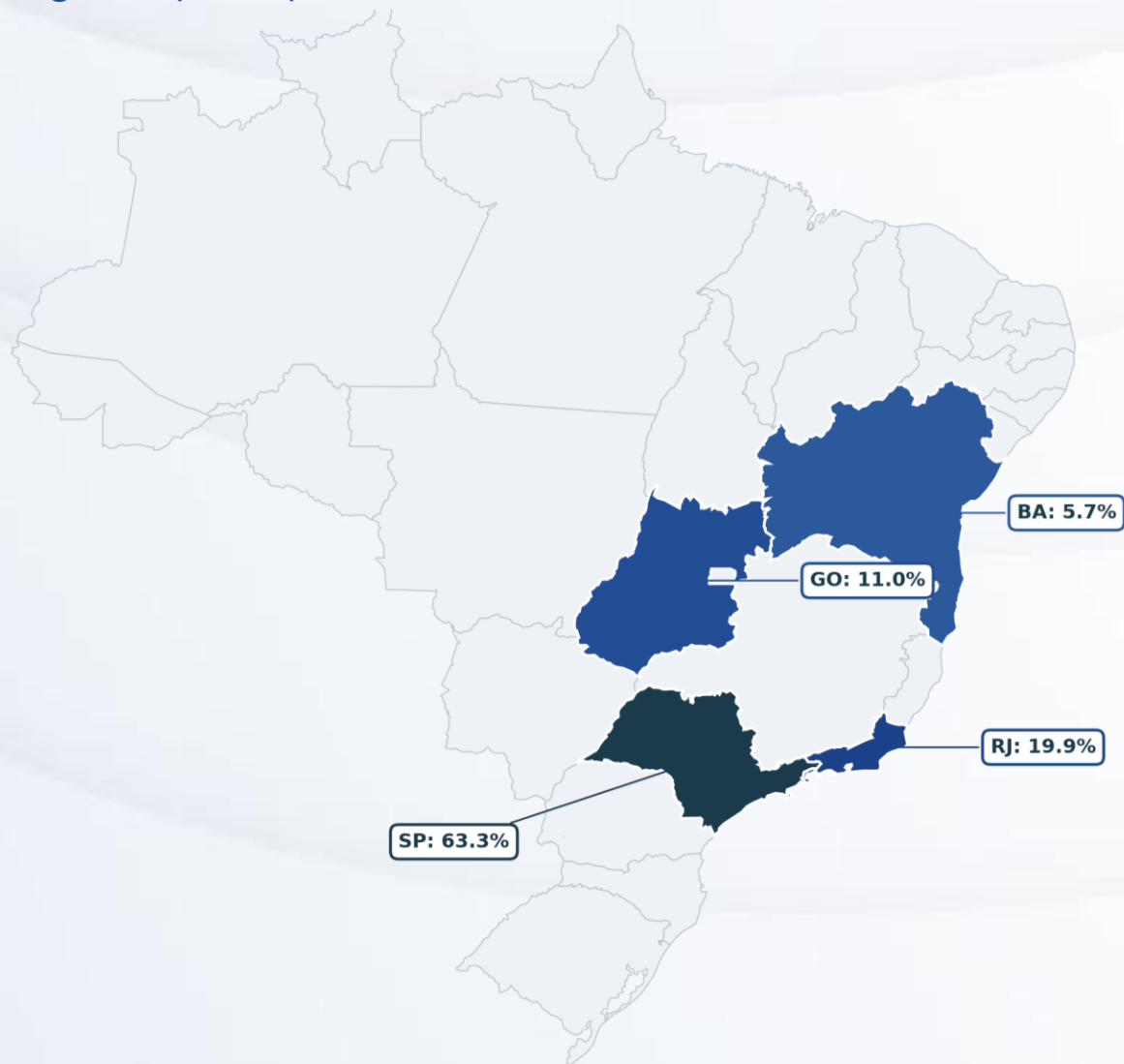
+ Vendas (R\$/m² - LTM)



+ NOI (R\$/m² - LTM)



+ Distribuição Geográfica (% NOI)



+ PARQUE SHOPPING BARUERI

+ Informações Técnicas

Inauguração: 2011	Expansões: —	ABL Total: 36.300 m²
Lojas: 189	Vagas Estac.: 1.100	Salas de Cinema: 9
Participação Atual: 89,60%	ABL Própria: 32.525	Entrada GSFI: Jan/19

+ Dados Operacionais

Ocupação: 92,0%
Vendas LTM/m ² : 14.509
NOI LTM/m ² : 1.019



+ Lojas

+ OUTLET PREMIUM SÃO PAULO

+ Informações Técnicas

Inauguração: 2009	Expansões: -	ABL Total: 24.882 m²
Lojas: 140	Vagas Estac.: 1600	Salas de Cinema: -
Participação Atual: 49,50%	ABL Própria: 12.317	Entrada GSFI: Jan/19

+ Dados Operacionais

Ocupação: 93,3%
Vendas LTM/m ² : 29.789
NOI LTM/m ² : 2.155



+ Lojas

+ OUTLET PREMIUM BRASÍLIA

+ Informações Técnicas

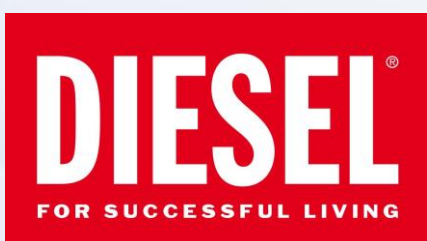
Inauguração: 2012	Expansões: -	ABL Total: 17.360 m²
Lojas: 120	Vagas Estac.: 2.114	Salas de Cinema: 0
Participação Atual: 50,00%	ABL Própria: 8.680	Entrada GSFI: Jan/19

+ Dados Operacionais

Ocupação: 93,9%
Vendas LTM/m ² : 27.501
NOI LTM/m ² : 1.705



+ Lojas



TOMMY HILFIFER SWAROVSKI Calvin Klein

AÉROPOSTALE

Spicy

VIVARA

LACOSTE

+ SHOPPING BONSUCESSO

+ Informações Técnicas

Inauguração: 2006	Expansões: —	ABL Total: 27.852 m²
Lojas: 146	Vagas Estac.: 700	Salas de Cinema: 6
Participação Atual: 62,50%	ABL Própria: 17.408	Entrada GSFI: Jan/19

+ Dados Operacionais

Ocupação: 92,5%
Vendas LTM/m ² : 14.037
NOI LTM/m ² : 831



+ Lojas

+ OUTLET PREMIUM RIO DE JANEIRO

+ Informações Técnicas

Inauguração: 2015	Expansões: -	ABL Total: 20.906 m²
Lojas: 121	Vagas Estac.: 1200	Salas de Cinema: -
Participação Atual: 50,00%	ABL Própria: 10.453	Entrada GSFI: Jan/19

+ Dados Operacionais

Ocupação: 89,1%
Vendas LTM/m ² : 23.060
NOI LTM/m ² : 1.304



+ Lojas

AÉROPOSTALE

Calvin Klein

TOMMY HILFIGER



Spicy

VIVARA

LACOSTE

+ PARQUE SHOPPING SULACAP

+ Informações Técnicas do Ativo

Inauguração: 2013	Expansões: —	ABL Total: 29.022 m²
Lojas: 137	Vagas Estac.: 1.296	Salas de Cinema: 6
Participação Atual: 94,00%	ABL Própria: 27.281	Entrada GSFI: Jan/19

+ Dados Operacionais

Ocupação: 88,8%
Vendas LTM/m ² : 10.013
NOI LTM/m ² : 482



+ Lojas

RCHLO RIACHUELO **BAGAGGIO**

O AMIGÃO

CONSTANCE

RENNER

-ESPETTO-
CARIOCA

havaianas®

milky moo

+ OUTLET PREMIUM SALVADOR

+ Informações Técnicas do Ativo

Inauguração: 2013	Expansões: -	ABL Total: 15.913 m²
Lojas: 101	Vagas Estac.: 1500	Salas de Cinema: -
Participação Atual: 51,00%	ABL Própria: 8.116	Entrada GSFI: Jan/19

+ Dados Operacionais

Ocupação: 92,1%
Vendas LTM/m ² : 19.280
NOI LTM/m ² : 944



+ Lojas

NikeFactoryStore. Calvin Klein TOMMY HILFIGER CONSTANCE
 OSKLEN Track & Field VIVARA LACOSTE

+ OUTLET PREMIUM GRANDE SÃO PAULO

+ Informações Técnicas

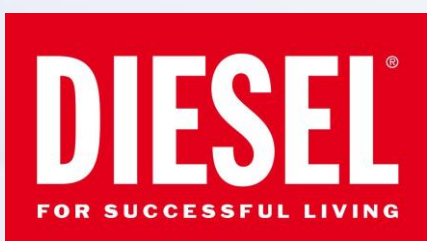
Inauguração: 2020	Expansões: -	ABL Total: 16.601 m²
Lojas: 102	Vagas Estac.: 700	Salas de Cinema: 0
Participação Atual: 49,00%	ABL Própria: 8.134	Entrada GSFI: Jan/19

+ Dados Operacionais

Ocupação: 91,9%
Vendas LTM/m ² : 19.286
NOI LTM/m ² : 852



+ Lojas



+ UNIMART SHOPPING CAMPINAS

+ Informações Técnicas

Inauguração: 1994	Expansões: -	ABL Total: 15.878 m²
Lojas: 119	Vagas Estac.: 690	Salas de Cinema: 4
Participação Atual: 95,00%	ABL Própria: 15.084	Entrada GSFI: Jan/19

+ Dados Operacionais

Ocupação: 72,1%
Vendas LTM/m ² : 6.750
NOI LTM/m ² : 265



+ Lojas



+ 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)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Último 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 (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 estratégica das lojas definida pelo administrador dos shoppings
NOI (Net Operating 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 (Same Store Sales)	Vendas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior
SSR (Same Store Rent)	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
CRI	Certificado de recebível imobiliário
Equity	Patrimônio líquido (PL)
SPE	Sociedade de propósito específico
MOU	<i>Memorandum of understanding</i> / Memorando de entendimentos
CVC	Compromisso de venda e compra

+ 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. Os resultados que foram obtidos para elaboração do estudo foram baseados em interpretações da gestora dos documentos públicos que são disponibilizados por cada um dos Fundos analisados, assim como informações públicas disponibilizadas nos portais dos órgãos reguladores. Por ser um estudo interpretativo, não necessariamente os resultados obtidos vão condizer com os informados pelas gestoras dos respectivos Fundos. A Capitânia não assume nenhum tipo de responsabilidade por tomadas de decisão de investimento levando em consideração o seu estudo que segue linhas meramente interpretativas de informações públicas que são divulgadas pelos Fundos objeto desse estudo. As informações disponibilizadas pelos diferentes Fundos varia em sua forma e periodicidade de informação, de forma que os parâmetros para elaboração do estudo de cada Fundo objeto do estudo podem ser diferentes. A Capitânia não assume qualquer tipo de responsabilidade em razão de qualquer interpretação dos dados do estudo, muito menos trata esse estudo como passível de decisão de investimento. 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.



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

