

General Shopping Ativo e Renda FII FIGS11



NOVEMBRO DE 2025
Relatório Gerencial

**SUMÁRIO NAVEGÁVEL**

pág.

OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	4
PRINCIPAIS DESTAQUES	5
DESEMPENHO DO FUNDO	6
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	7
FICHA TÉCNICA: SHOPPING BONSUCESSO	8
FICHA TÉCNICA: SHOPPING MAIA	9
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	10
INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS	11
DOCUMENTOS	12



Clique no ícone no lado superior direito para retornar ao menu.



OBJETIVO DO FUNDO

O Fundo tem por objeto adquirir e explorar, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários comerciais do tipo Shopping Center, construídos ou em fase de construção e/ou expansão, desde que desenvolvidos e/ou administrados pela General Shopping Brasil S.A., para posterior alienação, locação ou arrendamento.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL R\$ 75,99	INÍCIO DAS ATIVIDADES Junho de 2013
COTA DE MERCADO R\$ 48,00	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 137 mi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS 2.850.000	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão) 0,50% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo
QUANTIDADE DE COTISTAS 11.673	TAXA DE PERFORMANCE Não há
	CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO FIGS11
	TIPO ANBIMA FII de Renda Gestão Passiva – Shopping Centers
	PRAZO Indeterminado
	PÚBLICO-ALVO Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.



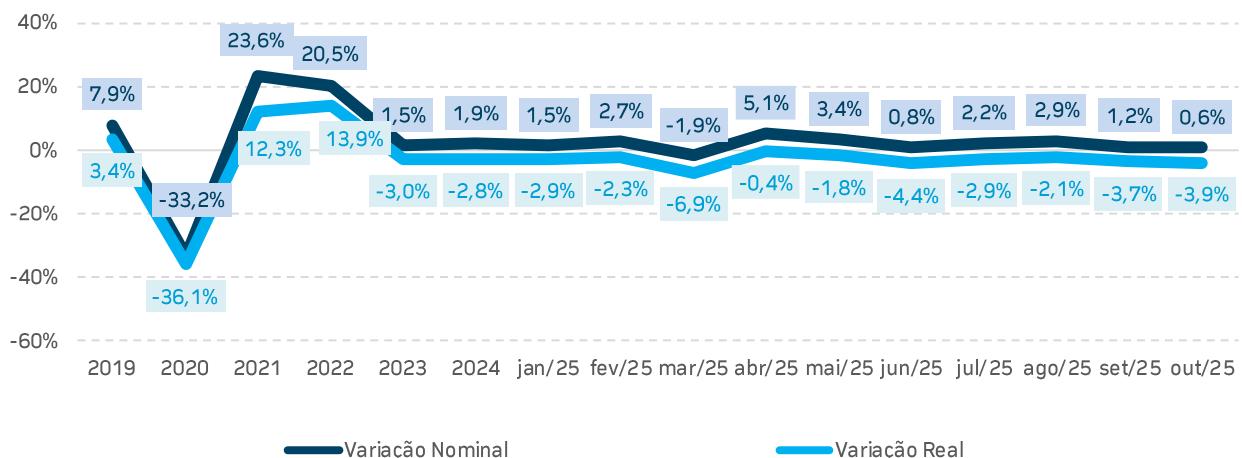
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em outubro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de 0,6% nas vendas quando comparado ao mesmo mês de 2024, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 3,9%. Considerando o acumulado de 2025, temos um crescimento nominal de vendas de 1,8% vs. o mesmo período de 2024.

Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.

Variação das vendas do setor vs. ano anterior

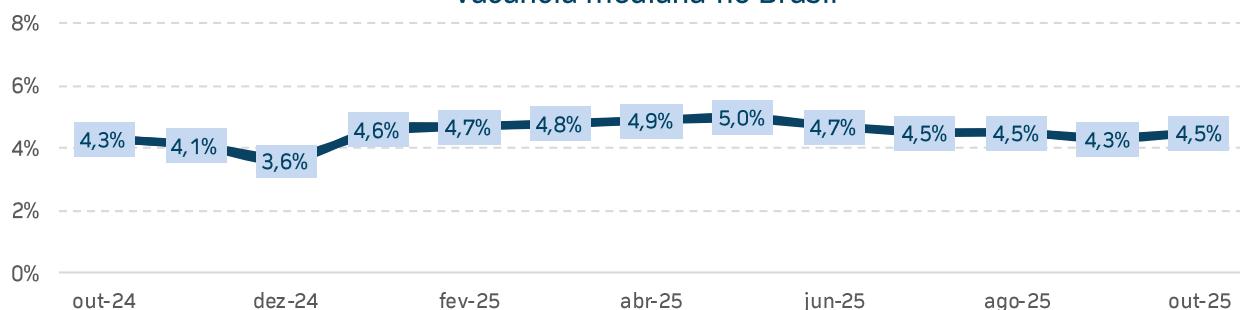


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

Abaixo, atualizamos a vacância do setor, com o indicador também segregado pelas regiões do país.

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
out/25	4,5%	5,2%	3,6%	4,2%	5,5%
set/25	4,3%	5,3%	4,8%	4,1%	4,1%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge



PRINCIPAIS DESTAQUES

GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII

Apresentamos neste relatório o resultado caixa do Fundo referente ao mês de novembro de 2025, que reflete os resultados de outubro de 2025 (regime caixa) do Shopping Bonsucesso e do Parque Shopping Maia.

Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

Na tabela a seguir, apresentamos a variação de vendas versus o mesmo mês do ano anterior, a variação das vendas no acumulado do ano versus o mesmo período do ano anterior, e, a vacância mensal por ativo e consolidada do Fundo.

	Vendas (out-25/24)	Vendas (YTD-25/24)	Vacância (out-25)
Shopping Bonsucesso	-2,3%	-2,6%	3,3%
Parque Shopping Maia	1,5%	7,3%	6,5%
FIGS11	-0,4%	2,2%	5,0%

Comercialização

A vacância do Fundo saiu de 5,9% em setembro para 5,0% em outubro, devido às seguintes movimentações:

- (i) Bonsucesso: entradas da Pillowtex (161 m²), Ortobom (94 m²) e Loboke (35 m²), saída da Binho Shop (35 m²).
- (ii) Parque Maia: entradas da Aramis (174 m²), Ponto Garden (167 m²), Kamibi Sports (89 m²), Havanna (47 m²) e Binho Shop (44 m²), saída da Micca Figueiredo (79 m²), diminuição de 35 m² locados pela Visamundo.

SMART FIT, RETROFIT DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO E UPA PIMENTAS-BONSUCESSO

Destacamos que foi assinado contrato de locação para a entrada da academia [Smart Fit](#) no Shopping Bonsucesso, com previsão de inauguração para o fim de dezembro de 2025. Para viabilizar esta entrada, foi necessário realizar uma pequena expansão, com a construção de um *shell* sobre o terraço do shopping, provocando o aumento de 1,2 mil m² na ABL total e colaborando para a redução de vacância do empreendimento. A Smart Fit implementou um estande de vendas no mall do shopping, visando iniciar a captação de alunos para a academia.

Adicionalmente, gostaríamos de destacar o avanço das obras de *retrofit* da praça de alimentação do Shopping Bonsucesso, em um projeto completo que prevê a troca de piso, mobiliário, iluminação e paisagismo, revitalizando a ambientação do espaço e oferecendo aos clientes uma nova experiência de bem-estar e lazer.

Ainda, destacamos que foi [assinado](#) contrato com a prefeitura de Guarulhos para a entrada de uma UPA na área de 800 m² que era ocupada no passado pelo Atlanta Auto Peças, no Shopping Bonsucesso. A Unidade de Pronto Atendimento será operada em parceria com a Unisa e terá estrutura moderna com 11 leitos e 3 consultórios médicos, funcionando 24 horas por dia, e terá sua estrutura apartada do shopping. Esta entrada colabora para uma forte redução da vacância do shopping, que passou do patamar de 7% para 4%. Além disso, é esperado que a presença de uma operação como esta, com intenso fluxo, colabore para o aumento do fluxo de visitantes do shopping e o consequente aumento das vendas dos lojistas e receita de estacionamento.



Foto: Esquerda – Estande de vendas da Smart Fit no Bonsucesso; Centro – Andamento do retrofit da Praça de alimentação do Bonsucesso; Direita – Projeto da UPA Pimentas-Bonsucesso no estacionamento do Shopping Bonsucesso.



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,48 / cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2025, considerando as 2.850.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 12 de dezembro de 2025, aos detentores de cota em 28 de novembro de 2025. Adicionalmente, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,47 / cota.

Destacamos que a renda imobiliária do segundo semestre de 2025 vem sendo prejudicada pela realização de despesas não recorrentes de marketing e encargos contratuais no Parque Shopping Maia, visando possibilitar a entrada de novos lojistas e buscar um maior nível de fluxo de clientes. Ainda, considerando o volume de resultado acumulado e o nível de caixa do Fundo, e, levando em conta a natureza de não recorrência das despesas, buscamos seguir com a distribuição de rendimentos conforme o *guidance* informado, ainda que isso incorra em um patamar de distribuição acima de 100% do resultado gerado.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa, recomenda-se considerar um período mais longo.

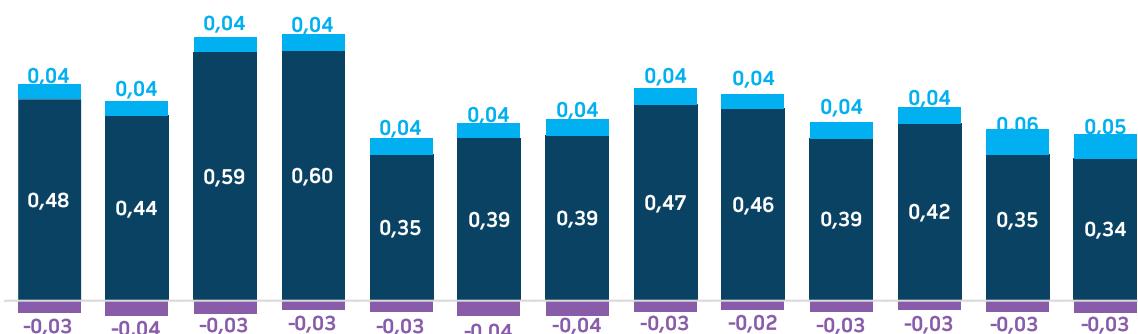
Informamos que, considerando as projeções para os ativos do Fundo e a retenção de parte do resultado, no limite de 5% estabelecido na regulamentação vigente, a estimativa de rendimentos para o segundo semestre de 2025 é de uma distribuição entre R\$ 0,45 e R\$ 0,48 / cota. Todas as declarações quando baseadas em expectativas futuras, envolvem riscos e incertezas e, portanto, não devem ser consideradas como promessa ou garantia de rentabilidade futura.

FIGS11	nov-25	R\$ / Cota	2025	R\$ / Cota Média Mensal
Receitas totais	1.128.634	0,40	14.834.997	0,47
Renda imobiliária	972.029	0,34	13.534.731	0,43
Receita financeira	156.605	0,05	1.300.266	0,04
Despesas totais	(87.640)	(0,03)	(908.798)	(0,03)
Resultado FIGS11	1.040.994	0,37	13.926.199	0,44
Rendimento FIGS11	1.368.000	0,48	14.563.500	0,46

Fonte: Hedge

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/COTA)

■ Renda Imobiliária ■ Resultado Financeiro ■ Despesas



	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	Média 12m
Resultado Total	0,49	0,44	0,60	0,61	0,36	0,39	0,40	0,48	0,47	0,40	0,44	0,38	0,37	0,44
Rendimento	0,43	0,43	0,43	0,45	0,45	0,45	0,45	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	0,46
Resultado Acumulado	0,68	0,70	0,86	1,02	0,93	0,87	0,82	0,82	0,81	0,73	0,68	0,59	0,47	-



LIQUIDEZ

FIGS11	nov-25	2025	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Giro (em % do total de cotas)	5,8%	28,6%	31,1%
Volume negociado (R\$ milhões)	7,75	37,55	40,83
Volume médio diário (R\$ milhões)	0,41	0,16	0,16

Fonte: Hedge / Economática / B3

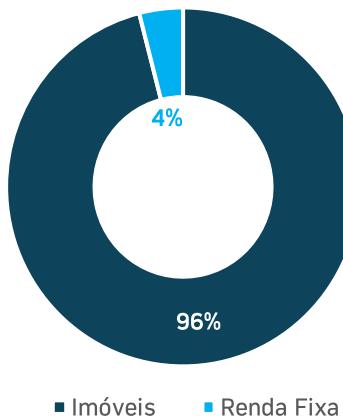
RENTABILIDADE

A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 48,00**.

FIGS11	nov-25	2025	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	48,38	46,76	48,80	100,00
Renda Acumulada	1,0%	10,8%	11,3%	66,6%
Ganho de Capital Líq.	-0,8%	2,1%	-1,6%	-52,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,2%	13,7%	10,2%	64,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	2,8%	15,1%	10,2%	4,1%
% CDI Líquido	23%	125%	86%	39%
Retorno Total Bruto	0,2%	13,5%	9,6%	14,6%
IFIX	1,9%	17,5%	16,7%	156,0%
% IFIX	11%	77%	58%	9%

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge



FICHA TÉCNICA: SHOPPING BONSUCESSO

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
36,5%	29,2 mil m ²	Maio de 2006	General Shopping Outlets do Brasil

Principais Operações: Smart Fit (a inaugurar), C&A, Centauro, Pernambucanas, Tenda Atacado, Casas Bahia, Soneda, Cacau Show Mega Store, Daiso, Daphyne Presentes e Caedu.

Lazer: Circuito Cinemas, Labirinto Games, Pikoki Diversões

Endereço: Av. Juscelino Kubitscheck de Oliveira, 5.308 - Guarulhos/SP

shoppingbonsucesso.com.br



Fotos: Maurício Moreno.



FICHA TÉCNICA: PARQUE SHOPPING MAIA

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
36,5%	33,5 mil m ²	Abril de 2015	General Shopping Outlets do Brasil

Principais Operações: Bodytech, C&A, Daiso, Kalunga, Ponto Frio, Renner, Riachuelo, Centauro, Outback, Madero Steak House, Pão de Açúcar Minuto e Coco Bambu.

Lazer: Cinépolis, Neo Geo, Bomboliche.

Endereço: Av. Bartolomeu de Carlos, 230, Guarulhos/SP

parqueshoppingmaia.com.br



Fotos: Maurício Moreno.



RESULTADO DOS SHOPPINGS (BASE CAIXA)

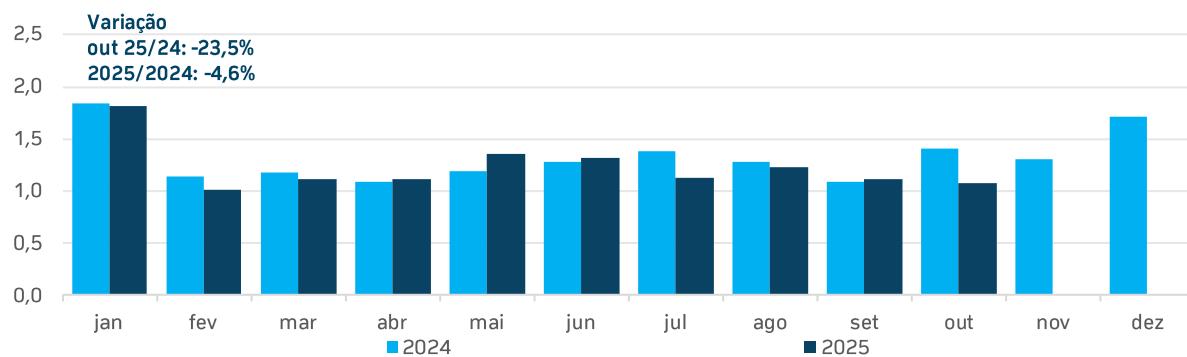
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Caixa do Fundo Repasso do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII

Abaixo apresentamos o fluxo de caixa dos ativos que compõem a carteira do Fundo no mês de outubro, comparados com o mesmo período de 2024, na participação do Fundo nos imóveis. O resultado reflete os contratos de locação vigentes e as vendas de setembro de 2025. Vale destacar que, apesar do crescimento apresentado pelas receitas de aluguel e estacionamento no acumulado de 2025, o NOI está abaixo do mesmo período de 2024, em razão do aumento significativo de despesas. Este aumento, conforme aprovado pelos empreendedores em orçamento, foi puxado por duas principais razões: i) aumento de encargos com lojas vagas, em razão da estratégia de aporte para reforço de caixa condominial dos ativos e que deverá ser normalizada ao longo dos próximos meses e, ii) aumento nos investimentos em marketing (classificados em "Outras despesas"), relativos à divulgação e promoção do Parque Shopping Maia, buscando reforçar para o público a qualidade do ativo como opção de lazer e compras na região, especialmente após avanço da maturação do ativo, fruto de anos de investimentos adotados para reforço do mix de lojas.

FIC\$11	Realizado out-25	Realizado out-24	Variação vs. out-24	Acumulado out-25	Acumulado out-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.047.720	1.141.342	-8%	10.759.078	10.496.602	3%
Aluguel complementar	59.156	86.270	-31%	1.131.809	1.125.589	1%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	168.872	131.114	29%	1.588.601	1.350.542	18%
Outras receitas	19.861	43.956	-55%	136.049	116.261	17%
Receitas totais	1.295.609	1.402.682	-8%	13.615.537	13.088.993	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(178.422)	(166.131)	7%	(2.139.308)	(1.668.345)	28%
Outras despesas	(327.476)	(126.254)	159%	(2.121.907)	(1.211.028)	75%
Despesas totais	(505.898)	(292.385)	73%	(4.261.215)	(2.879.372)	48%
Resultado sem estacionamento	789.710	1.110.297	-29%	9.354.322	10.209.621	-8%
Resultado estacionamento	288.251	298.351	-3%	2.949.438	2.682.939	10%
Resultado operacional (NOI)	1.077.961	1.408.648	-23%	12.303.760	12.892.560	-5%
Benfeitorias	(168.248)	(64.198)	162%	(1.321.912)	(848.390)	56%
Resultado não operacional	(104.848)	(40.156)	161%	(461.160)	(444.304)	4%
Fluxo de caixa total	804.866	1.304.294	-38%	10.520.689	11.599.866	-9%

HISTÓRICO DO RESULTADO OPERACIONAL (NOI) - R\$ MILHÕES, 36,5% DE CADA SHOPPING

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, o gráfico abaixo traz o NOI consolidado (resultado operacional), incluindo estacionamento, na fração do Fundo, comparado com o ano de 2024. O histórico desde 2019 está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.



Fonte: Hedge / General Shopping



INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, comparados com o ano de 2024. O histórico completo desde 2019 está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

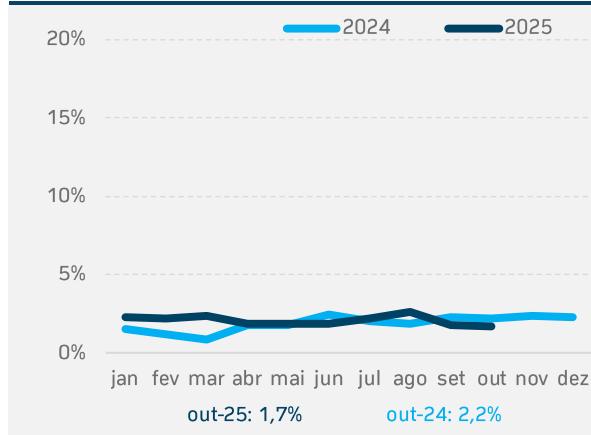
VENDAS (R\$ MM)



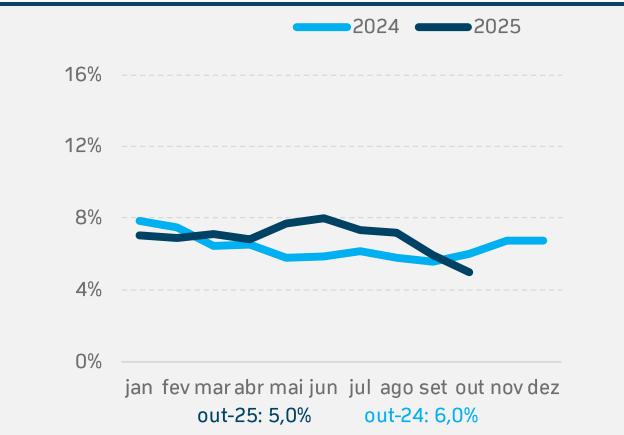
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: General Shopping. Os valores apresentados se referem à participação do Fundo.

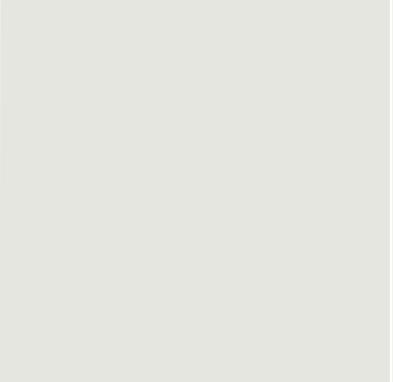


DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações financeiras 2024](#)[Informe Mensal](#)

Autorregulação
ANBIMA

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



hedge.

INVESTMENTS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br

Siga-nos nas redes sociais:

