

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11



DEZEMBRO 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\$ 70,36

COTA DE MERCADO

R\$ 47,02

VALOR DE MERCADO

R\$ 134 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.850.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

11.630

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Junho de 2013

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,50% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo

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.

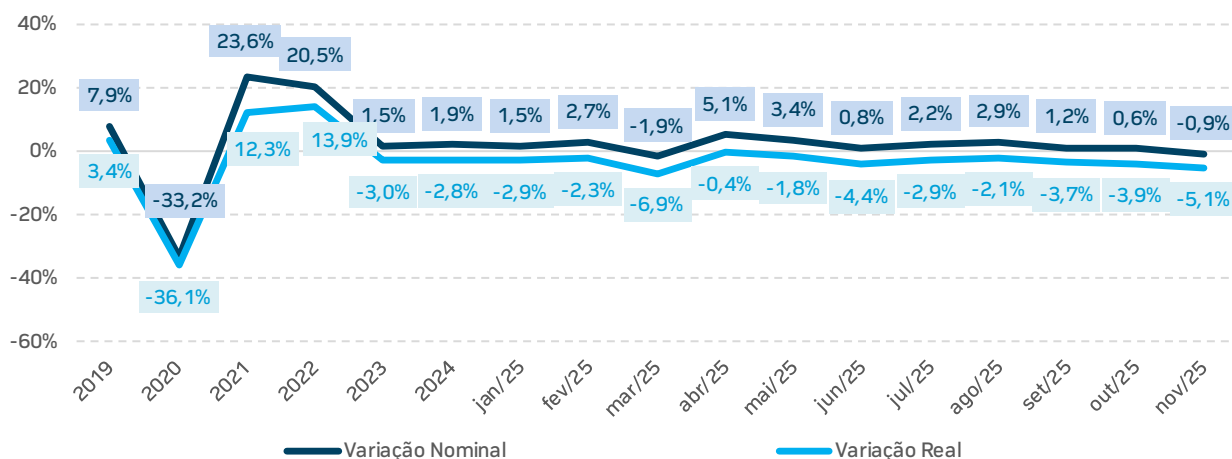
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em novembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de 0,9% 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 5,1%. Considerando o acumulado de 2025, temos um crescimento nominal de vendas de 1,5% 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

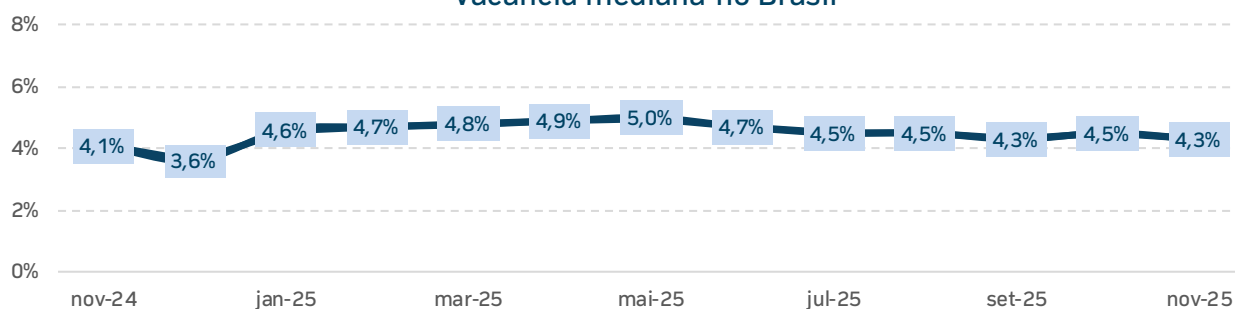


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
nov/25	4,3%	5,3%	3,6%	3,7%	4,4%
out/25	4,5%	5,2%	3,6%	4,2%	5,5%

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 dezembro de 2025, que reflete os resultados de novembro 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 (nov-25/24)	Vendas (YTD-25/24)	Vacância (nov-25)
Shopping Bonsucesso	-0,7%	-2,4%	4,0%
Parque Shopping Maia	-0,3%	6,5%	6,6%
FIGS11	-0,5%	1,9%	5,4%

Comercialização

A vacância do Fundo saiu de 5,0% em outubro para 5,4% em novembro, devido às seguintes movimentações:

- (i) Bonsucesso: entrada da Trezentos Barber (52 m²) e saídas da Sabesp - Central de Atendimento (167 m²) e Loboque (88 m²).
- (ii) Parque Maia: entrada da Perupima (44 m²) e saída da Samsung (70 m²).

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

Destacamos que no dia 5 de janeiro de 2026 ocorreu a [inauguração](#) da academia [Smart Fit](#) no Shopping Bonsucesso. 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.

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, já que esta área representa aproximadamente 3% da ABL do shopping. 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.

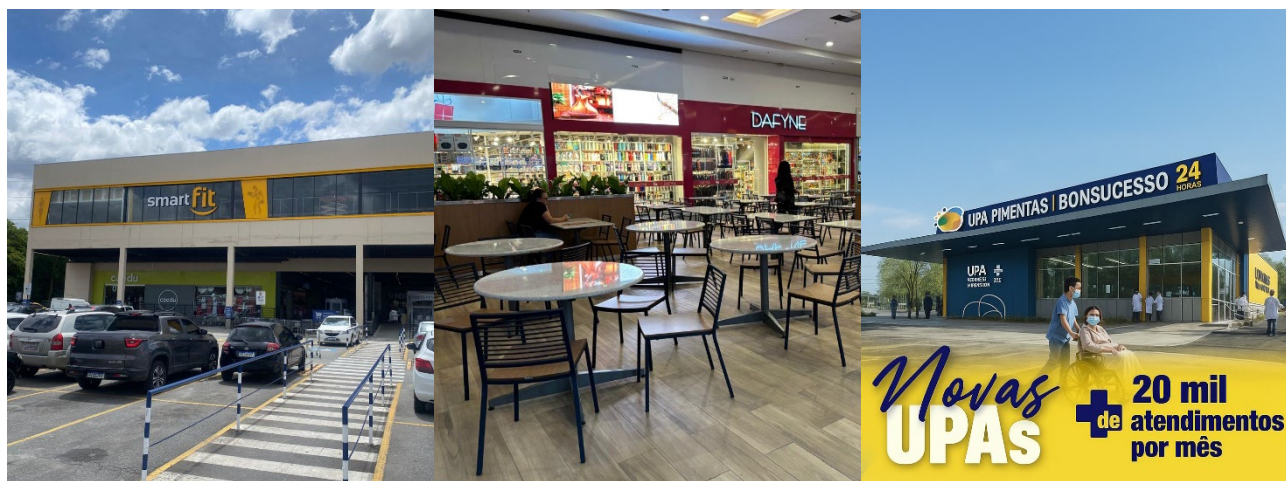


Foto: **Esquerda** – Shell da Smart Fit no Bonsucesso; **Centro** – Andamento do *retrofit* da Praça de alimentação do Bonsucesso; **Direita** – Projeto da UPA Pimentas-Bonsucesso no estacionamento do Shopping Bonsucesso.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,48 / cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2025, considerando as 2.850.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 15 de janeiro de 2026, aos detentores de cota em 30 de dezembro 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 foi 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, seguimos com a distribuição de rendimentos conforme o *guidance* informado, ainda que isso tenha incorrido em um patamar de distribuição acima de 100% do resultado gerado.

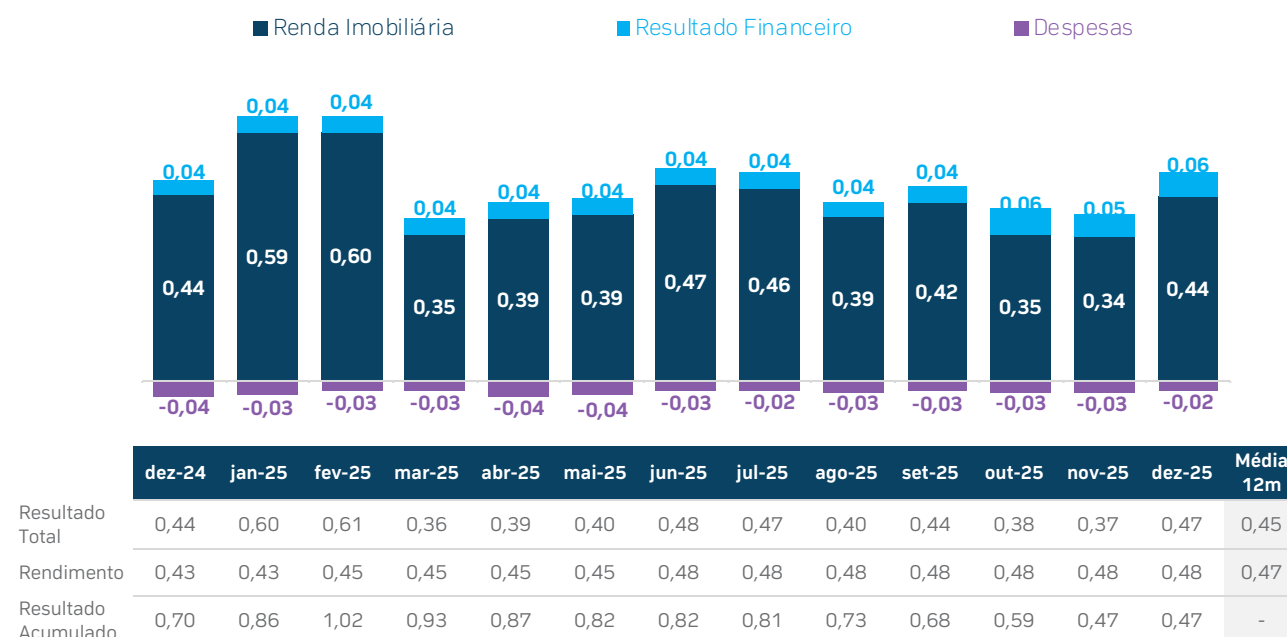
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa, recomenda-se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

Informamos que, considerando os orçamentos de 2026 elaborados pela administradora dos ativos do Fundo e, a retenção de parte do resultado no limite de 5% estabelecido na regulamentação vigente, a estimativa de rendimentos para o primeiro semestre de 2026 é seguir com 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	dez-25	R\$ / Cota	2025	R\$ / Cota Média Mensal
Receitas totais	1.416.301	0,50	16.251.298	0,48
Renda imobiliária	1.252.459	0,44	14.787.190	0,43
Receita financeira	163.842	0,06	1.464.108	0,04
Despesas totais	(66.804)	(0,02)	(975.602)	(0,03)
Resultado FIGS11	1.349.497	0,47	15.275.696	0,45
Rendimento FIGS11	1.368.000	0,48	15.931.500	0,47

Fonte: Hedge

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



LIQUIDEZ

FIGS11	dez-25	2025
Presença em pregões	100%	100%
Giro (em % do total de cotas)	5,6%	34,2%
Volume negociado (R\$ milhões)	7,62	45,18
Volume médio diário (R\$ milhões)	0,38	0,18

Fonte: Hedge / Economática / B3

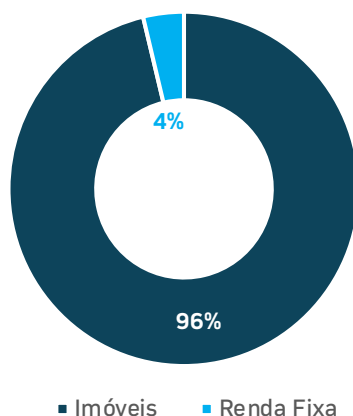
RENTABILIDADE

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\$ 47,02**.

FIGS11	dez-25	2025	Início
Cota Aquisição (R\$)	48,00	46,76	100,00
Renda Acumulada	1,0%	11,8%	67,1%
Ganho de Capital Líq.	-2,0%	0,4%	-53,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,0%	13,0%	63,6%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-11,4%	13,0%	4,0%
% CDI Líquido	-	108%	38%
Retorno Total Bruto	-1,0%	12,4%	14,1%
IFIX	3,1%	21,1%	164,1%
% IFIX	-	59%	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, C&A, Centauro, Pernambucanas, Tenda Atacado, Casas Bahia, Soneda, Cacau Show Mega Store, Daiso, Dafyne Presentes e Caedu.

Lazer: Circuito Cinemas, Labirinto Games, Pikoki Diversões

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

shoppingbonsucesso.com.br



Fotos: Maurício Moreno.

FICHA TÉCNICA: PARQUE SHOPPING MAIA

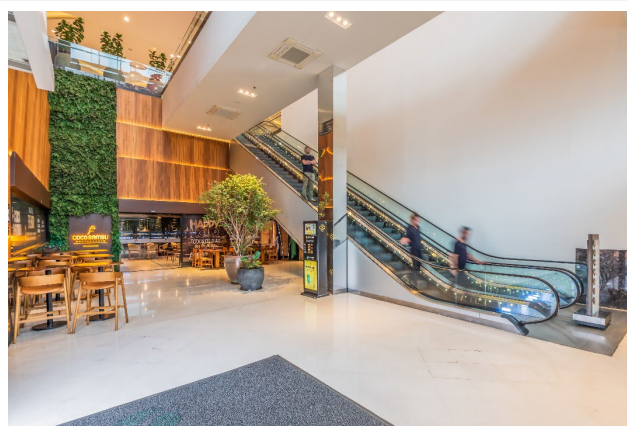
PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
36,5%	33,5 mil m ²	Abril de 2015	General Shopping Outlets do Brasil

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)

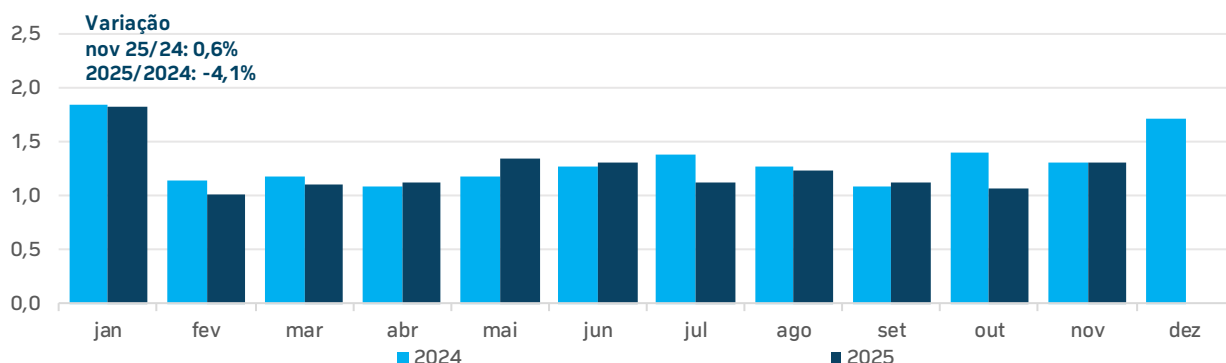
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII
--	---	---

Abaixo apresentamos o fluxo de caixa dos ativos que compõem a carteira do Fundo no mês de novembro, 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 outubro 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.

FIGS11	Realizado nov-25	Realizado nov-24	Variação vs. nov-24	Acumulado nov-25	Acumulado nov-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.090.305	1.084.026	1%	11.849.382	11.580.627	2%
Aluguel complementar	56.306	58.919	-4%	1.188.115	1.184.508	0%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	224.821	179.325	25%	1.813.422	1.529.867	19%
Outras receitas	31.773	16.975	87%	167.823	133.236	26%
Receitas totais	1.403.205	1.339.245	5%	15.018.742	14.428.239	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(190.404)	(164.986)	15%	(2.329.713)	(1.833.331)	27%
Outras despesas	(225.103)	(200.070)	13%	(2.347.010)	(1.411.098)	66%
Despesas totais	(415.507)	(365.057)	14%	(4.676.722)	(3.244.429)	44%
Resultado sem estacionamento	987.697	974.189	1%	10.342.019	11.183.810	-8%
Resultado estacionamento	326.639	332.913	-2%	3.276.077	3.015.851	9%
Resultado operacional (NOI)	1.314.336	1.307.102	1%	13.618.096	14.199.661	-4%
Benfeitorias	(251.741)	(9.295)	2608%	(1.573.653)	(857.685)	83%
Resultado não operacional	(58.622)	(47.733)	23%	(519.782)	(492.038)	6%
Fluxo de caixa total	1.003.972	1.250.073	-20%	11.524.661	12.849.939	-10%

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.

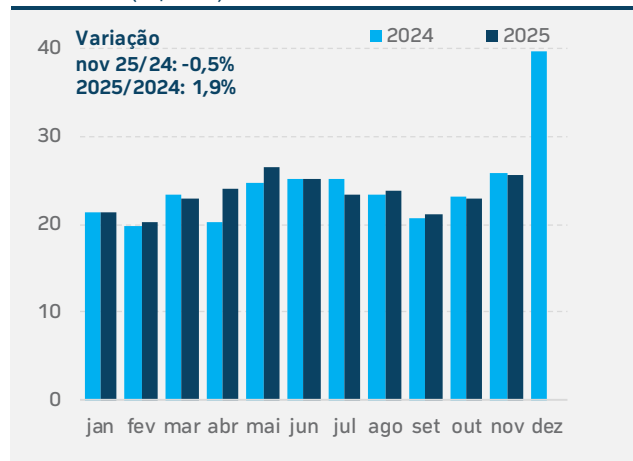


Fonte: Hedge / General Shopping

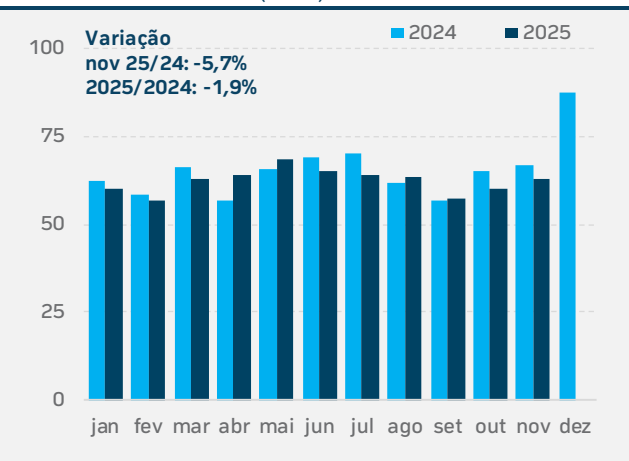
INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

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.

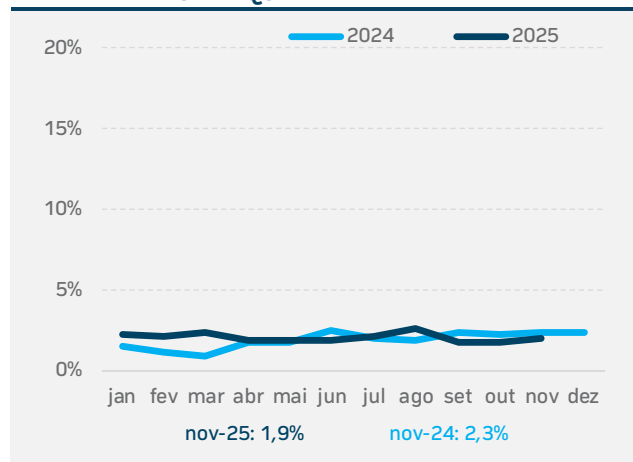
VENDAS (R\$ MM)



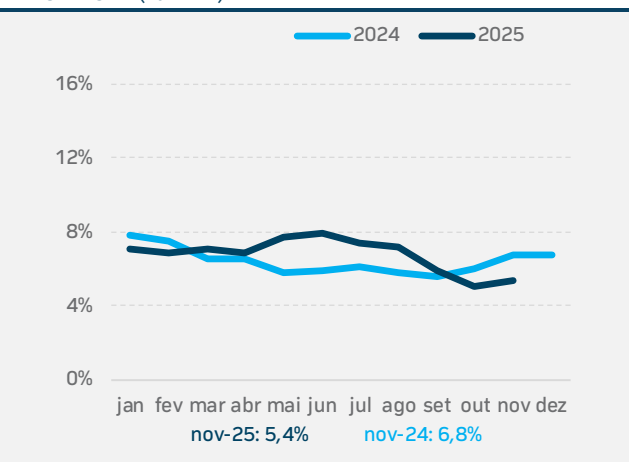
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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](#)

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:

