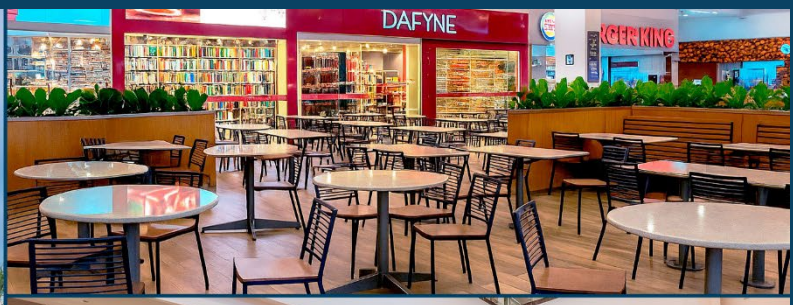
hedge.
INVESTMENTS

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11

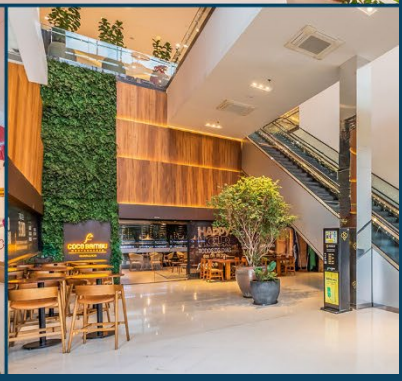












OUTUBRO DE 2026

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$ 70,21

COTA DE MERCADO
R$ 45,90

VALOR DE MERCADO
R$ 131 mi

QUANTIDADE DE COTAS
2.850.000

QUANTIDADE DE COTISTAS
10.759

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.

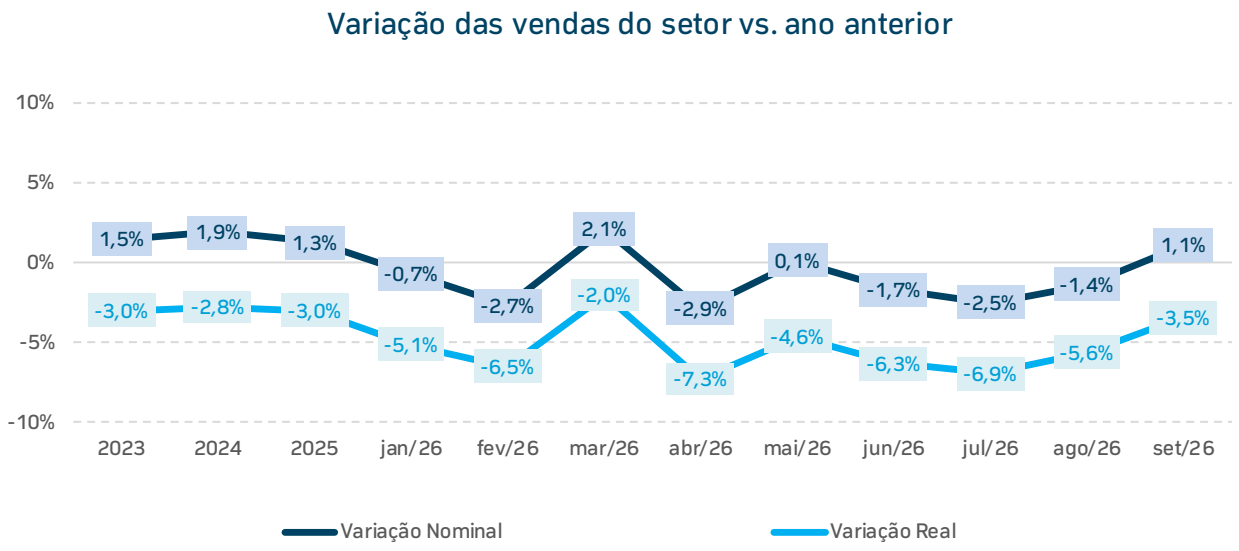
Data base das informações: 30/10/2026.

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em setembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de 1,1% nas vendas quando comparado ao mesmo mês de 2025, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 3,5%. Considerando o acumulado de 2026, temos uma retração nominal de vendas de 0,9% vs. o mesmo período de 2025.

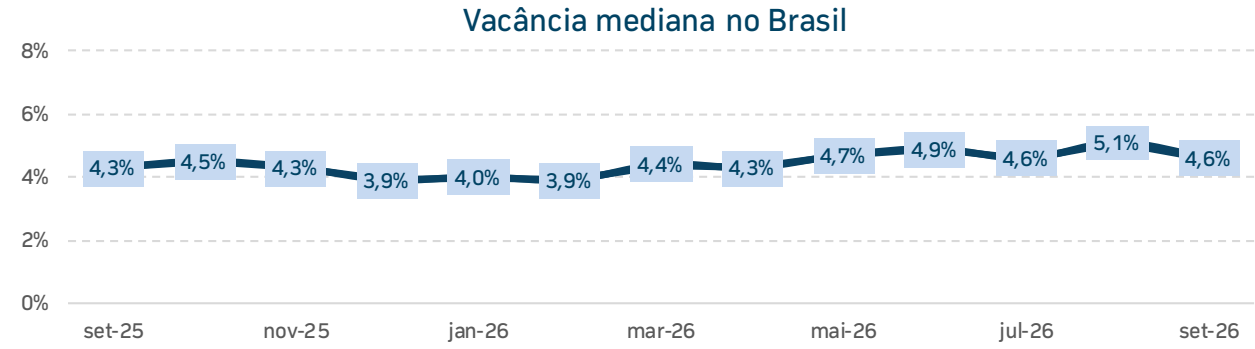
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
set/26	4,6%	5,3%	7,5%	4,6%	3,9%
ago/26	5,1%	5,3%	5,5%	4,5%	5,2%



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII

Apresentamos neste relatório o resultado caixa do Fundo referente ao mês de outubro de 2026, que reflete os resultados de setembro de 2026 (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 os indicadores de vendas e vacância individuais dos ativos e consolidado do Fundo, em comparação com períodos anteriores:

	Vendas (set-26/25)	Vendas (YTD-26/25)	Vacância (set-26)
Shopping Bonsucesso	-0,7%	-1,5%	4,3%
Parque Shopping Maia	10,0%	7,2%	10,2%
FIGS11	**4,9%**	**3,0%**	**7,5%**

Comercialização

A vacância do Fundo saiu de 7,3% em agosto para 7,5% em setembro, devido às seguintes movimentações:

(i) Bonsucesso: entradas da Flora Pura (54 m²) e Cachorrão do Claudião (36 m²), saída da Lilian's Perfumaria (54 m²).

(ii) Parque Maia: entradas da L'Occitane au Brésil (38 m²) e Copel (133 m²), saídas da Shoulder (168 m²) e Probel (133 m²).

UPA PIMENTAS-BONSUCESSO E RETROFIT DO PISO

Destacamos que o Shopping Bonsucesso recebeu a Carreta da Cardiologia no mês de outubro. A operação está localizada no estacionamento, ao lado da UPA Pimentas-Bonsucesso, que está nos preparativos finais para inauguração. A unidade funciona de segunda-feira a sábado, com capacidade para realizar até 1,5 mil procedimentos por mês.

Adicionalmente, gostaríamos de destacar o avanço do *retrofit* do piso do Shopping Bonsucesso, em um projeto que irá trocar todo o piso do shopping. As obras serão faseadas entre os corredores do shopping, se dividindo em 3 etapas durante os anos de 2026 a 2028. Abaixo temos fotos do antes (foto central) e depois (foto a direita) do corredor onde estão localizadas as lojas Dafyne e Pontal, local em que a obra já está mais avançada.

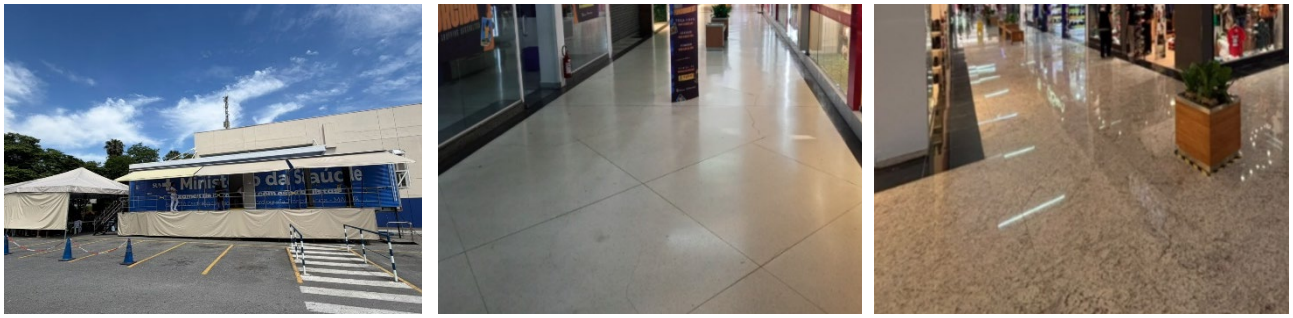


Foto: **Esquerda** – Carreta da Cardiologia no estacionamento do Shopping Bonsucesso.; **Centro** – Piso antigo do Shopping Bonsucesso; **Direita** – Novo piso do Shopping Bonsucesso.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo anunciou a distribuição de R$ 0,48 / cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2026, considerando as 2.850.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 16 de novembro de 2026, aos detentores de cota em 30 de outubro de 2026. Adicionalmente, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R$ 0,65 / cota.

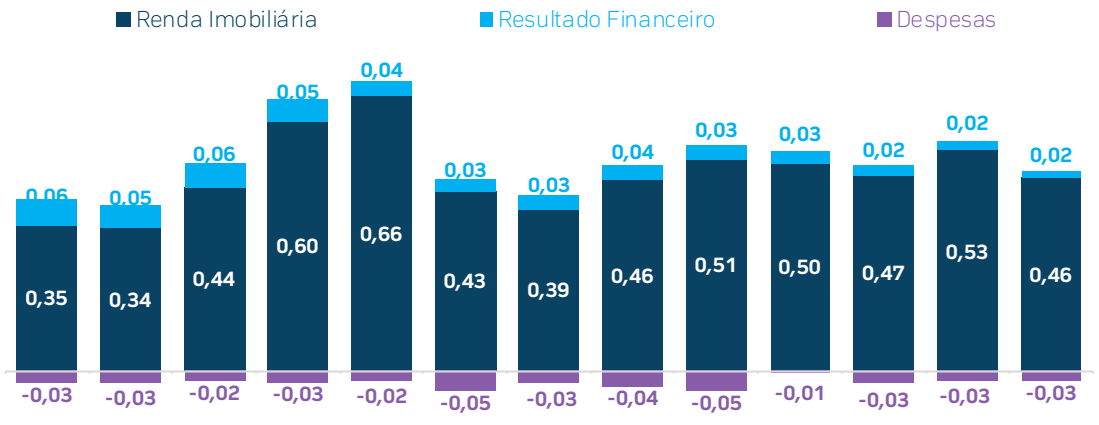
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa, recomenda-se 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 segundo 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	out-26	R$ / Cota	2026	R$ / Cota Média Mensal
Receitas totais	**1.362.714**	**0,48**	**15.112.232**	**0,53**
Renda imobiliária	1.316.653	0,46	14.234.779	0,50
Receita financeira	46.061	0,02	877.452	0,03
Despesas totais	**(71.465)**	**(0,03)**	**(847.649)**	**(0,03)**
Resultado FIGS11	**1.291.250**	**0,45**	**14.264.583**	**0,50**
Rendimento FIGS11	**1.368.000**	**0,48**	**13.737.000**	**0,48**

Fonte: Hedge

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R$/COTA)



	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	out-26	Média 12m
Resultado Total	0,38	0,37	0,47	0,62	0,67	0,41	0,39	0,46	0,49	0,52	0,46	0,53	0,45	0,49
Rendimento	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	0,50	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48
Resultado Acumulado	0,59	0,47	0,47	0,61	0,79	0,73	0,64	0,61	0,61	0,65	0,63	0,68	0,65	-

LIQUIDEZ

FIGS11	out-26	2026	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Giro (em % do total de cotas)	2,8%	27,2%	38,7%
Volume negociado (R$ milhões)	3,93	37,80	53,17
Volume médio diário (R$ milhões)	0,19	0,18	0,22

Fonte: Hedge / Economática / B3

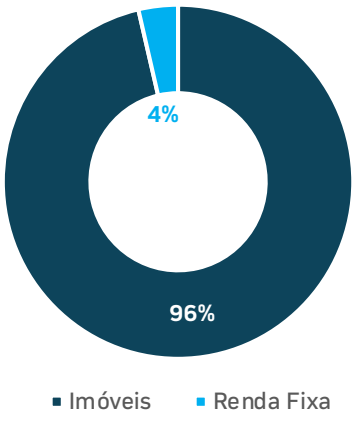
RENTABILIDADE

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$ 45,90**.

FIGS11	out-26	2026	12 meses	Início
Cota Aquisição (R$)	**48,73**	**47,02**	**48,38**	**100,00**
Renda Acumulada	1,0%	10,3%	11,9%	71,9%
Ganho de Capital Líq.	-5,8%	-2,4%	-5,1%	-54,1%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-4,8%	8,3%	7,3%	73,1%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-44,9%	10,1%	7,3%	4,2%
% CDI Líquido	**-**	**84%**	**61%**	**37%**
Retorno Total Bruto	**-4,8%**	**7,9%**	**6,8%**	**17,8%**
IFIX	**-2,9%**	**-3,4%**	**1,5%**	**155,1%**
% IFIX	**-**	**-**	**462%**	**12%**

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 m²	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, Montana Grill, Daiso, Dafyne 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 m²	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, Jucabowling, Neo Geo.

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













Fotos: Maurício Moreno.

RESULTADO DOS SHOPPINGS (BASE CAIXA)

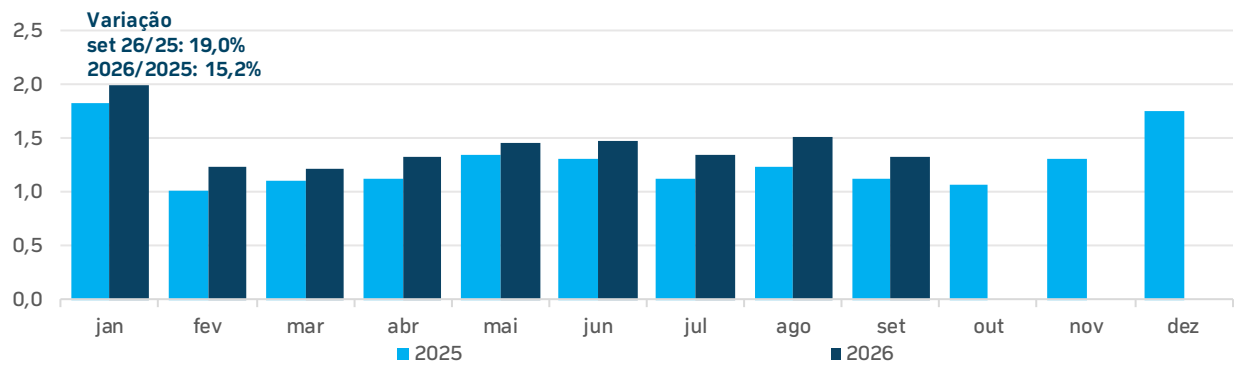
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII

Abaixo apresentamos o fluxo de caixa dos ativos que compõem a carteira do Fundo no mês de setembro, comparados com o mesmo período de 2025, na participação do Fundo nos imóveis. O resultado reflete os contratos de locação vigentes e as vendas de agosto de 2026.

FIGS11	Realizado set-26	Realizado set-25	Variação vs. set-25	Acumulado set-26	Acumulado set-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.112.688	1.055.462	5%	10.203.768	9.711.357	5%
Aluguel complementar	120.134	83.413	44%	1.169.666	1.072.653	9%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	176.665	171.347	3%	1.757.014	1.419.729	24%
Outras receitas	12.277	12.442	-1%	192.228	116.189	65%
Receitas totais	**1.421.765**	**1.322.665**	**7%**	**13.322.675**	**12.319.928**	**8%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	(196.853)	(179.288)	10%	(1.886.231)	(1.960.886)	-4%
Outras despesas	(202.349)	(316.115)	-36%	(1.612.804)	(1.794.431)	-10%
Despesas totais	**(399.202)**	**(495.403)**	**-19%**	**(3.499.035)**	**(3.755.317)**	**-7%**
Resultado sem estacionamento	**1.022.563**	**827.262**	**24%**	**9.823.640**	**8.564.612**	**15%**
Resultado estacionamento	312.050	294.653	6%	3.104.856	2.661.187	17%
Resultado operacional (NOI)	**1.334.613**	**1.121.915**	**19%**	**12.928.497**	**11.225.799**	**15%**
Benfeitorias	(297.411)	(245.889)	21%	(732.151)	(1.153.664)	-37%
Resultado não operacional	(17.960)	(128.088)	-86%	(401.402)	(356.312)	13%
Fluxo de caixa total	**1.019.242**	**747.937**	**36%**	**11.794.944**	**9.715.823**	**21%**

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 2025. O histórico desde 2019 está presente na planilha de fundamentos, disponível na página do Fundo.

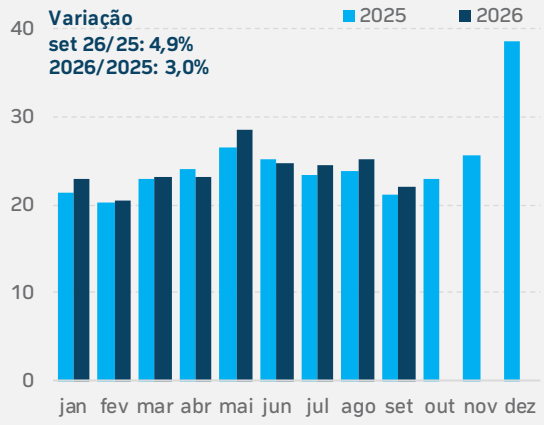


Fonte: Hedge / General Shopping

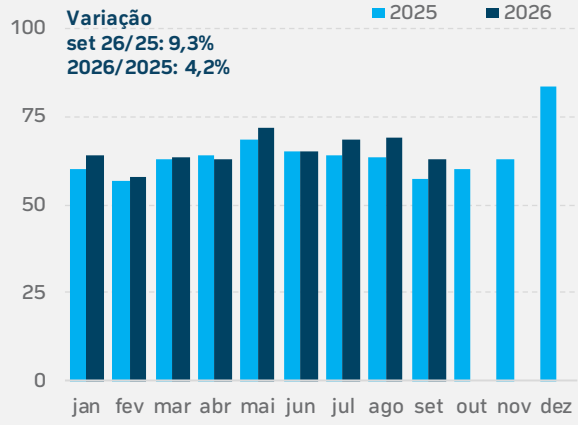
INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

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 2025. O histórico completo desde 2019 está presente na planilha de fundamentos, disponível na página do Fundo.

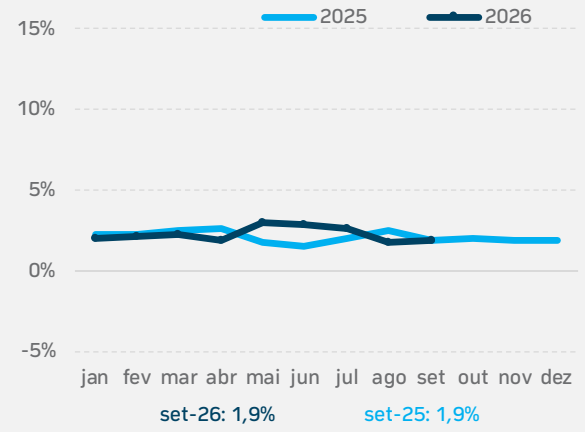
VENDAS (R$ MM)



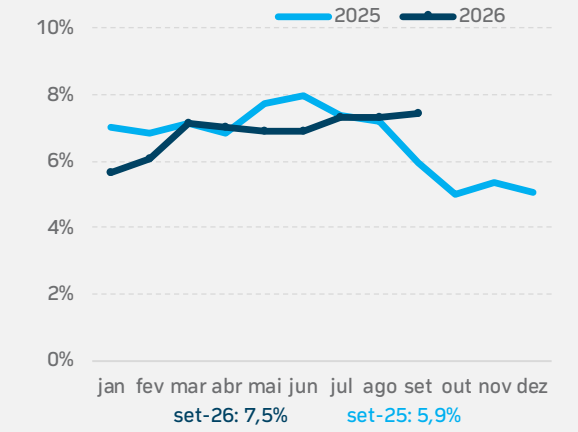
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

DOCUMENTOS

Regulamento vigente	Demonstrações financeiras 2025	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: