

Shopping West Plaza FII

WPLZ11



SETEMBRO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	7
DESEMPENHO DO FUNDO	10
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	11
FICHA TÉCNICA DO SHOPPING	12
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	13
INDICADORES OPERACIONAIS	14
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	15
DOCUMENTOS	18



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



OBJETIVO DO FUNDO

Os recursos do Fundo serão destinados à aquisição dos direitos inerentes à propriedade da totalidade ou frações ideais de imóveis integrantes do empreendimento imobiliário denominado **Shopping West Plaza**, localizado na Capital do Estado de São Paulo, observadas as condições estabelecidas no Regulamento do Fundo.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 87,73

COTA DE MERCADO

R\$ 65,66

VALOR DE MERCADO

R\$ 67,0 mi

QUANTIDADE DE COTAS*

1.020.747

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.869

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Janeiro de 2008

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,55% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

WPLZ11

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.

* A quantidade de recibos integralizados no âmbito do Direito de Preferência é de 43.802 que, quando convertidos em cotas, levarão a quantidade de cotas do Fundo para 1.064.549. Há ainda 105.451 cotas sendo ofertadas ao mercado no âmbito da 12ª Oferta de Cotas.

Data base das informações: 29/09/2023. Fotos do shopping: Maurício Moreno.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Setembro foi um mês marcado pela mudança de percepção do mercado em relação à taxa de juros nos Estados Unidos e seus impactos nas principais economias. Caiu a ficha para os agentes do mercado que as taxas de juros definidas pelo banco central americano (FED) podem subir mais e permanecer altas por mais tempo. Isso ocorre, pois, a economia americana continua aquecida, conforme demonstram os principais indicadores de emprego, como abertura de novas vagas ainda em grande quantidade e baixo número de pedidos de seguro-desemprego. A inflação acumulada dos últimos doze meses está em torno dos 3,70%, portanto longe da meta de 2,00%, o objetivo a ser atingido pelo FED.

Com isso completamos um ciclo de expectativas de mercado, fomos do hard landing para o soft landing e daí para o no landing e, agora, estamos de volta a algo parecido com a expectativa inicial, com uma grande surpresa em relação ao fato da política econômica mais apertada não estar conseguindo reduzir o ritmo da aquecida economia americana. Assistimos aos juros dos Treasury Bonds do governo americano atingirem as máximas dos últimos dezesseis anos, ou seja, desde a eclosão da crise do subprime em 2007/2008, com o 10y batendo acima de 4,80% e o 30y rompendo a barreira dos 5,00% e derrubando a bolsa americana, tendo como referência o S&P 500, que finalizou o mês de setembro em 4288 pontos, representando uma baixa de -4,9% no mês. Essa alta de juros no mercado americano trouxe como consequência o fortalecimento do dólar em relação às principais moedas do mundo, o euro chegou a flertar com o patamar de 1,05 USD / EUR e o real que chegou a 5,22 BRL / USD. Outro fator de forte impacto no mês foi a sequência de alta do petróleo, o barril de Brent chegou a ser negociado acima de U\$95 na bolsa de Londres, o que representa uma alta de 9,7% em setembro.

O mercado brasileiro, como já foi dito, sofreu bastante com a alta dos juros futuros nos EUA. Tivemos uma alta expressiva nas taxas expressas no mercado futuro de DI. Se pegarmos o Jan/25, ele terminou o mês a 10,84%, representando uma alta de 31 pontos-base e o principal impacto se deu no câmbio, com o dólar futuro atingindo a cotação de 5,24 contra o real em 6 de outubro. Apesar desse cenário, o índice Bovespa, que chegou a bater 113.366 pontos, encerrou o mês a 116.565 pontos, com uma variação mensal positiva de 0,7%, e acumulando alta de 6,2% no ano. O IFIX, por sua vez, apresentou alta de 0,2% no mês e agora avança 12,3% no ano, sendo o sexto mês de alta consecutivo.

Cabe lembrar que por aqui tivemos nossa própria contribuição para o desânimo dos mercados, não se podendo jogar toda a culpa na política monetária do FED. As discussões sobre a reforma tributária têm tido dificuldades em avançar no Senado e já contam com mais de 300 emendas, assim como a questão fiscal vem ganhando projeção na medida em que esquentam os debates sobre o orçamento do governo federal em 2024. A peça orçamentária enviada pelo governo ao Congresso prevê déficit primário zero em 2024 e as projeções dos economistas dos principais agentes econômicos estão em um patamar de 0,80% de déficit. Dessa forma, surge pressão para que o governo mude a sua previsão. Nossa opinião é que o orçamento deve ter a previsão de déficit primário em zero para funcionar como meta desse Governo, passando essa sinalização para a sociedade e, caso haja um descumprimento dessa meta ao final do ano, deve entrar em vigor o regramento previsto no novo regime fiscal do Governo Federal, o chamado arcabouço fiscal que foi criado justamente para esse fim e deve funcionar como um freio para os gastos em 2025, evitando uma explosão da relação dívida/PIB nos anos seguintes.

A principal consequência desse debate foi a mudança da expectativa de mercado em relação ao fim do atual ciclo de afrouxamento monetário. Nas semanas que se seguiram ao primeiro corte de juros promovido pelo Banco Central do Brasil no ano, que surpreendeu o mercado com um corte de 0,50% em 02/agosto, o mercado futuro, expresso pelo contrato futuro de DI com vencimento em Jan/2025, chegou a indicar uma taxa de juros para o fim de 2024 ao redor de 8,75% e, na primeira semana de outubro, esse mesmo futuro indicava o patamar de 10,75%. Cabe lembrar que nas últimas nove semanas a Focus, pesquisa que o BACEN promove junto aos agentes financeiros, esteve constante em 9,00% para 2024. Esses números expressam bem a magnitude da mudança de expectativas no mercado e indicam uma diminuição do espaço que o BACEN vai ter para reduzir os juros.

Não podemos deixar de mencionar as medidas que impactam o mercado de fundos imobiliários previstas na MP 1184 e agora colocadas dentro do PL 4173, cujo relator, Deputado Pedro Paulo do União Brasil-RJ, já apresentou algumas mudanças, fixando em 300 investidores o número mínimo para que um FII tenha isenção na distribuição de rendimentos, além da manutenção da frase onde é mencionado que para se ter direito à isenção na



distribuição de dividendos, esses fundos devem apresentar “efetiva negociação”, sem a especificação do que isso significa, já que qualquer negociação é uma efetiva negociação.

Enfim, continuamos acreditando nos mercados de renda variável, em especial, os FII e as ações. Temos visto como positivo o comportamento da inflação, mesmo com a alta do petróleo. O crescimento do PIB tem indicado um potencial para maior aumento do consumo, o que também é positivo, mas temos que estar atentos ao comportamento do mercado de juros. O Banco Central deve promover mais dois cortes de 50 pontos-base ainda este ano como afirmou na ata de sua última reunião, mas o ritmo de cortes para o próximo ano e o patamar que será estabelecido para o juro terminal desse ciclo vão depender do ajuste fiscal que o governo promover.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

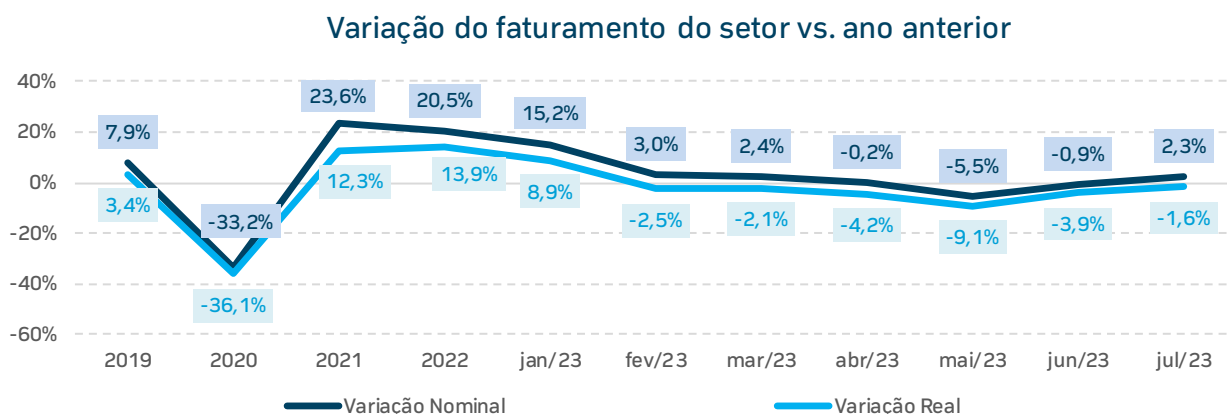
Equipe de Gestão da Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em agosto, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de faturamento de 1,6% quando comparado ao mesmo mês de 2022, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 6,0%

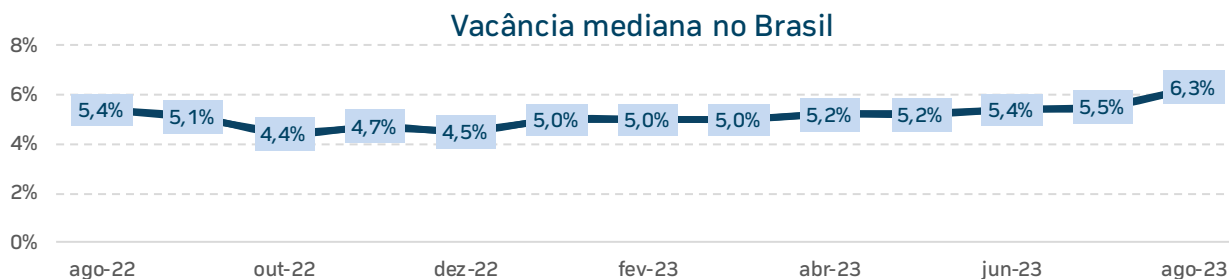
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Ago/23	6,3%	7,0%	4,4%	5,8%	6,5%
Jul/23	5,5%	6,5%	3,8%	5,1%	9,5%



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

SHOPPING WEST PLAZA

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de setembro de 2023, que reflete os resultados de agosto de 2023 (regime caixa) do Shopping West Plaza.

Em agosto, as vendas totais do Shopping West Plaza apresentaram resultado 10,6% inferior ao realizado em agosto de 2022. No acumulado do ano, as vendas apresentam queda de 1,0% em relação ao mesmo período de 2022. Ao calcular a variação das vendas por metro quadrado de ABL locada entre agosto de 2023 e agosto de 2022, observamos uma queda de 5,6% neste indicador.

Já o resultado operacional de agosto apresentou crescimento de 6,5% vs. agosto de 2022. No ano, o resultado acumulado está 0,5% abaixo do realizado no mesmo período de 2022.

A vacância do Fundo recuou de 16,4% em julho para 16,2% em agosto.

Movimentações comerciais: entradas da Decor Social (73 m²), Rokuzen (63 m²), Menu Poke (30 m²) e ampliação de 36 m² na Mahogany (de 51 m² para 87 m²). Tivemos as saídas da base de contratos das operações antigas da Inovathi (61 m²), New Era (46 m²) e Mahogany (36 m²), que foram remanejadas para outras áreas do shopping.

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

12ª EMISSÃO DE COTAS

Em 17 de agosto de 2023 foi anunciado o [encerramento](#) do Direito de Preferência da 12ª emissão de cotas, com montante total subscrito de R\$ 2.960.139,16, remanescendo no âmbito da Oferta um montante de R\$ 7.126.378,58 para o período de colocação de sobras, considerando o preço de emissão de R\$ 67,58 / cota, sem considerar o custo de emissão de 0,25% sobre o valor da cota.

Conforme detalhado adiante e na [Proposta da Gestora](#), a 12ª emissão visa captar recursos para fazer frente aos investimentos na revitalização do Shopping West Plaza, bem como fazer frente a demais investimentos no ativo para manutenção e pequenas melhorias.

O cronograma da Oferta e maiores informações podem ser encontradas no [anúncio de início da oferta](#) e ao final deste relatório na seção de Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes. Todos os documentos relativos à Oferta estão disponíveis nos sites da CVM, B3, bem como na [página](#) do Fundo.

REVITALIZAÇÃO SHOPPING WEST PLAZA

O Shopping West Plaza está situado na zona oeste da cidade de São Paulo, que vem sendo nos últimos anos uma das regiões com maior número de lançamentos residenciais da cidade. Destacamos a Operação Urbana da Água Branca e o megaprojeto Jardim das Perdizes, que trouxeram e ainda trazem um aumento da densidade demográfica da região, atingindo os bairros da Barra Funda, Pompéia, Água Branca e Perdizes. Adicionalmente, o empreendimento possui em seu entorno diversos centros empresariais e pontos turísticos nacionais, além de ter acessos facilitados de importantes avenidas e transporte públicos. No entanto, de acordo com pesquisas de mercado realizadas, observa-se uma baixa penetração na área residencial primária, fazendo com que o empreendimento possua forte dependência de um público flutuante originado, principalmente, nos prédios de escritórios do entorno.

O Fundo possui participação de 30% no shopping desde 2008 e, em julho de 2018, os cotistas do Fundo deliberaram pela contratação da Gestora para a prestação dos serviços de gestão da carteira de investimentos do Fundo e em outubro de 2019, a Administradora assumiu a administração do Fundo. Adicionalmente, vale destacar que, em dezembro de 2019, o Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário ("HGBS11"), fundo também administrado e gerido pela Administradora e Gestora, adquiriu participação de 70% no empreendimento. A partir deste momento, a Hedge passou a conduzir as decisões estratégicas do ativo de forma unificada, sempre observando o interesse dos cotistas de ambos os fundos proprietários.

Após a consolidação citada, a equipe de gestão elaborou um plano de revitalização a partir de um profundo diagnóstico, no qual foram definidas estratégias e diretrizes para o curto, médio e longo prazo do shopping. A elaboração deste plano partiu das definições que haviam sido elaboradas pelos antigos proprietários durante anos de observação e investimentos em projetos e estudos e foi ajustada para a realidade e interesse dos Fundos. Entretanto, a partir de março de 2020, além de todos os efeitos causados pela pandemia da COVID-19,

amplamente comunicados por meio dos relatórios gerenciais, a equipe de gestão optou por congelar investimentos relevantes visando a preservação do caixa, bem como para promover determinados ajustes estratégicos adequando o projeto à nova realidade e tendências observadas além de rever a ordem de prioridade, postergando assim a implementação de tal estratégia até que houvesse um cenário mais estável e claro em relação à consolidação de tais tendências no setor.

Chegado este momento, como forma de iniciar a implementação deste novo planejamento estratégico, foi contratado um dos melhores escritórios de arquitetura do segmento, a ACIA ARQUITETOS. O escritório tem como sócio a L35, um dos principais estúdios de origem espanhola, e traz referências e experiências europeias adaptadas à realidade brasileira. Focados em transformar espaços em lugares vibrantes e com o intuito de colocar o bem estar das pessoas como centro do projeto, junto a um time de parceiros com larga experiência no mercado de shopping center, desenvolveram um projeto que teve como objetivo maior a intervenção no Boulevard West Plaza, área arborizada ao ar livre de domínio público que engloba o shopping, e a área de gastronomia do shopping, dois pilares que representam forte diferenciação competitiva e capacidade de atração de público da região primária ao entorno do shopping.

A revitalização trará uma maior integração do shopping com os bairros ao seu redor, oferecendo novas experiências para os moradores da região, que hoje não enxergam no West Plaza a primeira opção de centro de compras. Acreditamos que o investimento proposto impulsionará o aumento de *market share* na área primária e, por consequência, maior rentabilidade por cota atualmente entregue aos cotistas do Fundo.

Abaixo, trazemos imagens do projeto que transmitem a nova identidade almejada para o shopping. Maiores informações relacionadas ao volume de investimentos e prazo de implementação serão divulgadas em breve.

Boulevard West Plaza



Praça de Alimentação



Fonte: Imagens do projeto de arquitetura desenvolvido pela ACIA Arquitetos

A expectativa de investimento para os anos de 2023, 2024 e 2025, na participação do Fundo, é estimado em R\$ 8 milhões.

O projeto será desenvolvido ao longo dos próximos 24 meses e estimamos que após sua maturação, no 3º ano, deverá trazer uma rentabilidade real de 16,1% ao ano sobre o capital investido de R\$ 8 milhões. 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.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,41 / cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2023, considerando as 1.020.747 cotas no fechamento de setembro. Adicionalmente, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,41 / cota como rendimento aos recibos da 12ª Emissão. Por fim, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,36 / cota.

Conforme informado anteriormente, o shopping pagou em juízo parte dos valores de IPTU no âmbito de discussão com a Prefeitura de São Paulo sobre tais valores e, os impactos no Fundo serão linearizados ao longo do segundo semestre de 2023.

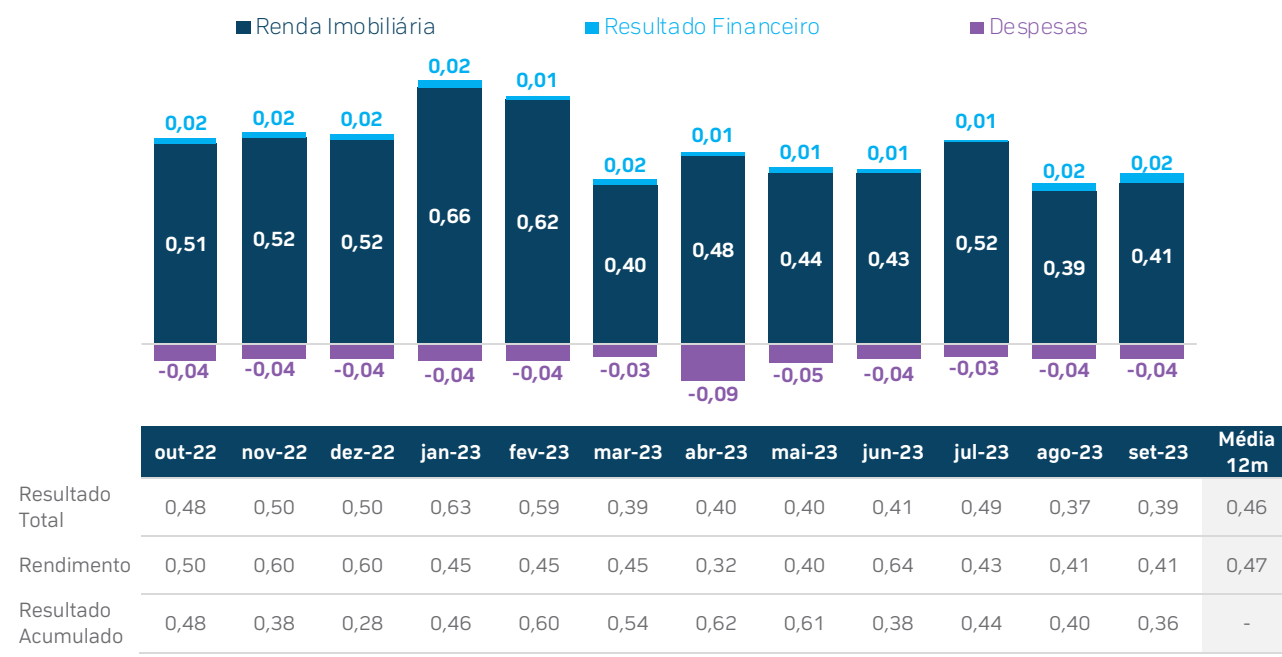
O pagamento será realizado em 16 de outubro de 2023, aos detentores de cota em 29 de setembro de 2023. A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo, recomenda-se considerar uma média de um período mais longo.

WPLZ11	set-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	442.101	0,43	4.566.973	0,50
Resultado imobiliário	416.846	0,41	4.434.617	0,48
Receita financeira	25.255	0,02	132.356	0,01
Despesas totais	(39.474)	(0,04)	(413.735)	(0,05)
Resultado	402.627	0,39	4.153.238	0,45
Rendimento Recibos *	17.959	0,41	24.967	0,29
Rendimento WPLZ11	418.506	0,41	4.042.158	0,44

* Rendimento distribuído aos detentores de recibos da 12ª Emissão de cotas do Fundo.

Fonte: Hedge

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



LIQUIDEZ

WPLZ11	set-23	2023	12 Meses
Presença em pregões	100,0%	100,0%	100,0%
Volume negociado (R\$ mil)	83,4	1.053,2	1.537,3
Giro (em % do total de cotas)	0,1%	1,5%	2,1%
Valor de mercado			R\$ 67,0 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			1.020.747 cotas

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\$ 65,66**.

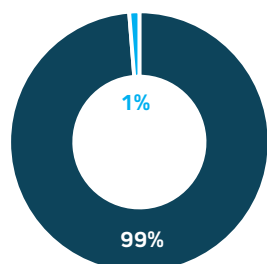
WPLZ11	set/23	2023	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	66,81	80,85	76,74	100,00
Renda Acumulada	0,61%	5,13%	7,49%	73,76%
Ganho de Capital Líq.	-1,72%	-18,79%	-14,44%	-34,34%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,11%	-14,04%	-7,23%	65,75%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-13,13%	-18,35%	-7,29%	3,28%
Retorno em % CDI Líquido	-	-	-64%	28%
Retorno Total Bruto	-1,1%	-13,7%	-6,9%	39,4%
IFIX**	0,2%	12,3%	7,6%	-
% IFIX	-	-	-	-

*considera a integralização da 1ª emissão de cotas

**o IFIX iniciou em dezembro/2010, após a constituição do Fundo

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



■ Imóveis ■ Renda Fixa

Fonte: Hedge

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

PARTICIPAÇÃO 30% do Shopping West Plaza	ABL TOTAL 36.780 m² 100% do shopping	INAUGURAÇÃO Maio de 1991	OPERADOR Lumine
---	---	---	----------------------------------

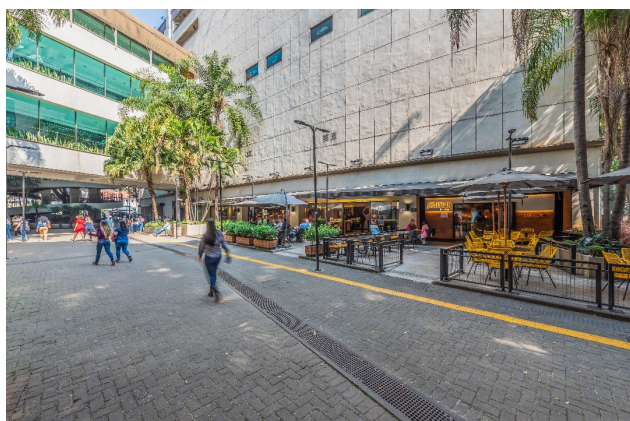
Principais Operações: Bio Ritmo, C&A, Daiso, Renner, Magazine Luiza e Riachuelo.

Gastronomia: Outback, Pecorino, Jeronimo, Temakeria&Cia e L'Entrecôte de Paris.

Lazer e Serviços: Cinemark, Playland, Villa Bowling e Cema Medicina Especializada.

Endereço: Av. Francisco Matarazzo, São Paulo/SP

<https://westplaza.com.br/>



Imagens 2 a 5: Mauricio Moreno.

RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

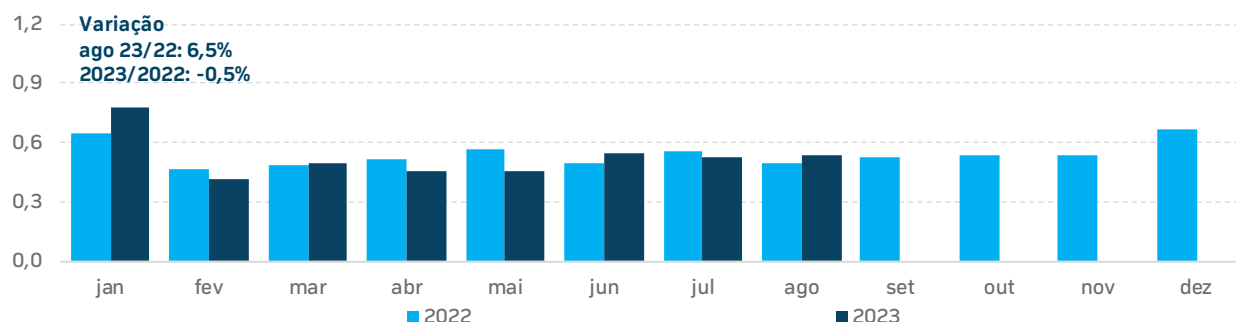
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII
---	--	--

Segue abaixo o resultado caixa de agosto de 2023, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de julho de 2023, na participação do Fundo no imóvel.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado ago-23	Realizado ago-22	Variação vs. ago-22	Acumulado ago-23	Acumulado ago-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	476.945	489.899	-3%	4.254.387	3.972.005	7%
Aluguel complementar	95.299	80.066	19%	507.886	560.405	-9%
Aluguel quiosques/stands	74.303	105.034	-29%	590.352	859.372	-31%
Descontos/carências/cancelamentos	(54.104)	(94.105)	-43%	(347.027)	(511.876)	-32%
Inadimplência	(13.787)	(23.434)	-41%	(391.912)	(473.712)	-17%
Outras receitas	2.617	8.884	-71%	63.898	87.208	-27%
Receitas totais	581.272	566.344	3%	4.677.584	4.493.402	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(137.838)	(147.112)	-6%	(1.270.294)	(1.100.591)	15%
Outras despesas	(69.094)	(71.428)	-3%	(524.377)	(316.572)	66%
Despesas totais	(206.932)	(218.540)	-5%	(1.794.671)	(1.417.163)	27%
Resultado operacional (NOI)	374.340	347.803	8%	2.882.913	3.076.239	-6%
Resultado estacionamento	157.632	151.695	4%	1.321.268	1.147.674	15%
NOI + estacionamento	531.972	499.499	6,5%	4.204.181	4.223.913	-0,5%
Benfeitorias	(199.615)	(3.130)	6278%	(1.455.941)	(33.589)	4235%
Resultado não operacional	(100.593)	-	-	(423.953)	-	-
Fluxo de caixa total	231.764	496.369	-53%	2.324.287	4.190.323	-45%

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES, 30% DO SHOPPING)

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, o gráfico abaixo traz o NOI (resultado operacional) do shopping, incluindo estacionamento, na fração do Fundo, comparado com o ano de 2022. O histórico desde 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.



Fonte: Lumine

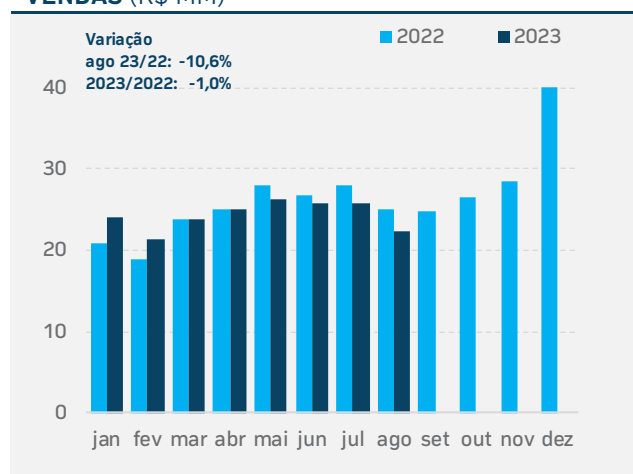
INDICADORES OPERACIONAIS

Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2022. O histórico desde 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

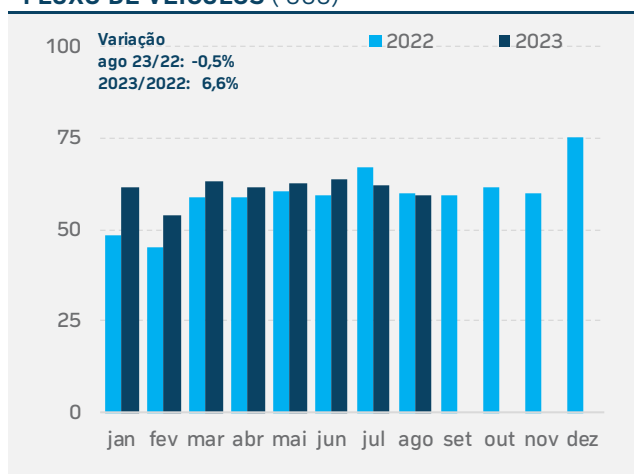
A vacância do Fundo recuou de 16,4% em julho para 16,2% em agosto.

Movimentações comerciais: entradas da Decor Social (73 m²), Rokuzen (63 m²), Menu Poke (30 m²) e ampliação de 36 m² na Mahogany (de 51 m² para 87 m²). Tivemos as saídas da base de contratos das operações antigas da Inovathi (61 m²), New Era (46 m²) e Mahogany (36 m²), que foram remanejadas para outras áreas do shopping.

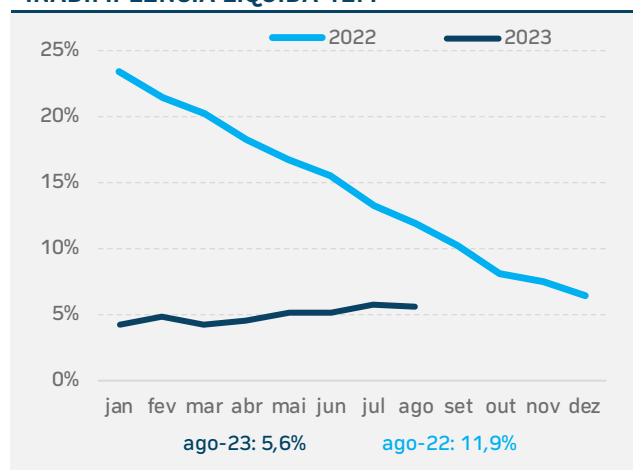
VENDAS (R\$ MM)



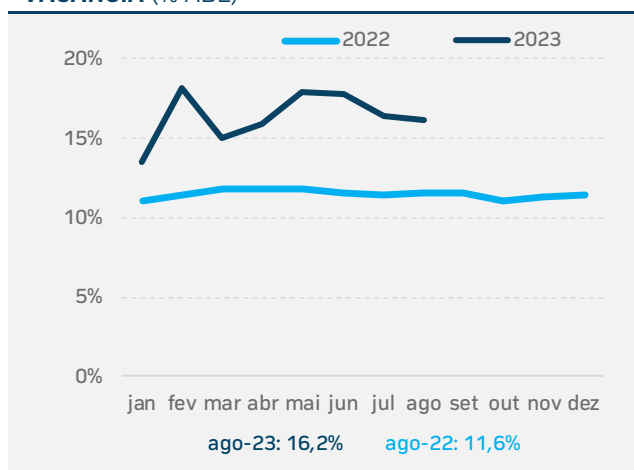
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Lumine

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

AGE - 3ª EMISSÃO DE COTAS

Em 27 de julho de 2023, a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. ("Hedge DTVM"), na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") realizada por meio de consulta formal aos Cotistas, encerrada em 17 de julho de 2023, foi aprovada a 12ª Emissão de cotas do Fundo ("12ª Emissão" e "Cotas", respectivamente), submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente) e com os seguintes principais termos e condições:

- a. Colocação e Procedimento de Distribuição. A oferta consistirá na distribuição pública primária de Cotas da 12ª Emissão, no Brasil, sob a coordenação da Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 15.790, de 21 de julho de 2017 ("Gestora" e "Coordenador Líder") e sob o regime de melhores esforços, estando sujeita ao rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("RCVM 160") e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor;
- b. Público-alvo. A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021;
- c. Registro para Distribuição e Negociação das Cotas. As Cotas (i) não serão registradas para distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). As Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta e autorização da B3. Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Cotas da 12ª Emissão cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Coordenador Líder não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão. A transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão;
- d. Preço por Cota. O preço das Cotas da 12ª Emissão corresponderá a R\$ 67,58 (sessenta e sete reais e cinquenta e oito centavos), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário da Oferta (conforme abaixo definido) equivalente à média do valor de fechamento das cotas no mercado secundário da B3 nos últimos 180 dias (de 26/12/22 a 23/06/23), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) ("Preço por Cota");
- e. Custo Unitário de Distribuição. Será devido pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Cotas da 12ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas da 12ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência, o custo unitário de estruturação e distribuição equivalente a um percentual fixo de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota da 12ª Emissão. O Custo Unitário de Distribuição será pago na forma e prazos a serem previstos nos boletins de subscrição de Cotas e nos compromissos de investimento a serem celebrados pelos investidores;
- f. Montante Total da Oferta. O montante total da Oferta será de R\$ 10.086.517,74 (dez milhões, oitenta e seis mil, quinhentos e dezessete reais e setenta e quatro centavos) considerando o Preço por Cota, e de até R\$ 10.111.890,75 (dez milhões, cento e onze mil, oitocentos e noventa reais e setenta e cinco centavos), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ("Montante Total da Oferta");

- g. Quantidade Total de Cotas. Até 149.253 (cento e quarenta e nove mil, duzentas e cinquenta e três) Cotas da 12ª Emissão;
- h. Montante Mínimo. O montante mínimo da Oferta será de R\$ 67.580,00 (sessenta e sete mil, quinhentos e oitenta reais), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 67.750,00 (sessenta e sete mil, setecentos e cinquenta reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, correspondentes a 1.000 (mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta");
- i. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 75 da Resolução CVM 160. As Cotas que não forem efetivamente subscritas durante o Período de Distribuição serão canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta ("Distribuição Parcial"), de forma que, caso sejam subscritas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, mediante sugestão do Coordenador Líder e em comum acordo com a Administradora e a Gestora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (conforme abaixo definido).

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou investidores, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, conforme aplicável, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta. Considerando que a Oferta é destinada a investidores profissionais, a Distribuição Parcial não está sujeita à hipótese de condições de adesão, nos termos do art. 75 da Resolução CVM 160;

- j. Período de Distribuição. As Cotas da 12ª Emissão serão distribuídas durante o período que se iniciará com a divulgação do Anúncio de Início da Oferta e encerra-se com a disponibilização do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XV da RCVM 160 ("Período de Distribuição").
- k. Direito de Preferência. Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do anúncio de início que comunicar o início da 12ª Emissão ("Anúncio de Início" e "Data de Início do Exercício do Direito de Preferência"); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas indicado na alínea "m" abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, por meio do escriturador, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 8º (oitavo) dia útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais do escriturador;
- l. Fator de Proporção para Subscrição das Cotas da 12ª Emissão. O fator de proporção para subscrição de Cotas da 12ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 14,62193863906%, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- m. Forma de Subscrição e Integralização. As Cotas serão subscritas no âmbito da Oferta mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, mediante chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora na medida em que seja identificada a necessidade dos recursos pelo Fundo, nos termos abaixo e do compromisso de investimento celebrado pelo investidor;
- n. Conversão das Cotas. O Cotista que exercer seu Direito de Preferência receberá, quando realizada a liquidação, recibo de Cotas da 12ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 12ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Cota da 12ª Emissão no 3º (terceiro) dia útil do mês seguinte ao de, cumulativamente, disponibilizado (a) o Anúncio de Encerramento da Oferta, (b) o comunicado de distribuição de rendimentos relacionados ao Fundo, e (c) obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas da 12ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os

recibos de Cotas da 12ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de disponibilização do Comunicado de Encerramento. Com a conversão do recibo de Cotas da 12ª Emissão em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas.

Cronograma da oferta:

Ordem	Evento	Data prevista
1	Registro da Oferta na CVM	27/07/23
2	Divulgação do Início da Oferta Restrita (Fato Relevante/Divulgação do Anúncio de Início na CVM)	27/07/23
3	Data-base da posição de cotistas com Direito de Preferência	01/08/23
4	Início do Período para Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador - entre cotistas	03/08/23
5	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador - entre cotistas	14/08/23
6	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3	15/08/23
7	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	16/08/23
8	Início do Período de Colocação	17/08/23
9	Comunicado ao Mercado – Informações sobre o Exercício do Direito de Preferência	18/08/23
10	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

Maiores detalhes sobre a emissão podem ser encontrados no [anúncio de início da oferta](#) e na [Proposta da Gestora](#). Todos os documentos relativos a AGE estão disponíveis nos sites da CVM, B3, bem como na [página](#) do Fundo.

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2022](#)[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.



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

hedgeinvest.com.br