

# Shopping West Plaza FII

## WPLZ11



NOVEMBRO 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                    | 9    |
| INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS) | 10   |
| FICHA TÉCNICA DO SHOPPING              | 11   |
| RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)     | 12   |
| INDICADORES OPERACIONAIS               | 13   |
| DOCUMENTOS                             | 14   |



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\$ 87,03**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 60,15**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 64,0 mi**

### QUANTIDADE DE COTAS \*

**1.064.549**

### 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

\* Não considera os 105.451 recibos da 12ª Emissão de Cotas.

Data base das informações: 30/11/2023. Fotos do shopping: Maurício Moreno.

## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Com uma impressionante alta de 12,54%, impulsionada pela expressiva entrada de R\$ 21,02 bilhões de investidores estrangeiros, o índice Bovespa foi o grande destaque de novembro e acumula um retorno de 16,04% no ano. Com esse movimento o IBOVESPA ultrapassou o IFIX, que subiu apenas 0,66% no mês e agora acumula uma alta de 10,79% no ano, assumindo a liderança entre os ativos de renda variável. Cabe destacar também o fortalecimento do real em relação ao dólar de 2,52% em novembro, chegando a 6,93% em 2023 quando medida pelo dólar comercial e a queda ao redor de 100 pontos-base nos juros futuros mais curtos (no DI JAN/26, -106 pontos-base no mês e -262 pontos-base no ano). Cabe lembrar que o CDI acumulado no ano encontra-se em 12,04%.

O gatilho para esse movimento de alta, sem dúvida alguma, veio do exterior, principalmente do mercado americano. A divulgação de dados econômicos que demonstram que a inflação vem dando sinais de baixa e a confirmação que a taxa de juros no patamar atual de 5,25/5,50% vem cumprindo o seu papel de desacelerar a economia, trouxeram para os agentes financeiros uma maior convicção de que o ciclo de alta de juros na maior economia do mundo está encerrado e que já no meio de 2024 poderemos ver o banco central americano (FED) começar a baixar a taxa de juros. Essa percepção fez com que a taxa de juros dos *Treasury Bonds* de 10 anos emitidos pelo tesouro americano caísse de um nível um pouco acima de 5% para algo ao redor de 4,30%, impulsionando os mercados globais, tanto de renda variável quanto de renda fixa.

Enquanto isso, no campo doméstico as coisas vão caminhando lentamente e devemos ter a aprovação final do texto da reforma tributária apenas nas últimas sessões da Câmara dos Deputados antes do recesso parlamentar, que se inicia em 22 de dezembro. Essa reforma, que foi bastante modificada em relação ao seu texto original, terá um impacto menor do que se imaginava inicialmente, principalmente devido às várias exceções setoriais que foram criadas e, mais recentemente, devido ao aumento de ICMS preventivo que alguns estados pretendem fazer. Enfim, pelo menos alguma simplificação tributária haverá, mas com certeza teremos que voltar nesse tema nos próximos anos, assim como teremos que voltar a falar sobre reforma da previdência em breve. A outra pauta importante foi a conclusão da tramitação do PL 4.173, que tratava, entre outros pontos, da tributação de fundos *offshore* e fundos exclusivos e alterações pontuais nas exigências para que os fundos imobiliários e fiagros mantivessem a isenção de imposto nos dividendos pagos para pessoas físicas, com o aumento do número de investidores mínimo (de 50 para 100) e a inclusão de um teto para investidores com grau de parentesco até o segundo grau no mesmo fundo (30 %), sendo que as novas medidas entrarão em vigor já em 2024.

Teremos também nas últimas sessões do Congresso a definição do orçamento do governo federal para 2024 e com isso a última grande batalha parlamentar de 2023 que diz respeito à inclusão de uma previsão de déficit primário zero nas contas do governo. Essa questão ganha relevância porque, pelas regras do dito arcabouço fiscal, aprovado pelo Congresso em 2023, o eventual não cumprimento da meta fiscal leva ao contingenciamento das despesas do governo em 2024. Essa limitação orçamentária em ano em que ocorrerão as eleições municipais tira o sono da classe política e por isso faz com que haja muita pressão do Legislativo, e mesmo de áreas do governo federal, para que a meta seja fixada em níveis mais alinhados com as previsões dos agentes econômicos, algo entre 0,60% e 0,90% de déficit primário para o exercício de 2024. A diferença entre esses dois cenários está em um contingenciamento eventual de R\$ 23 bilhões a R\$ 53 bilhões. Como se vê, são números bastante expressivos.

Isso nos leva ao ponto que mais preocupa, no atual estágio: a política fiscal expansionista que o governo vem deixando claro que pretende implementar. O alerta cabe porque temos um bom momento em que as principais economias do mundo começam um ciclo de afrouxamento na política monetária com previsão de queda nas taxas de juros e maior acomodação da inflação, como podemos perceber em algumas *commodities* de energia e mesmo no mercado de grãos que acumulam queda razoável no ano e começamos a notar no setor de serviços e na economia em geral, como apontou a alta de apenas 0,10% do PIB brasileiro do terceiro trimestre de 2023 em relação ao segundo trimestre recentemente divulgado. Isso abre um espaço para que o Banco Central do Brasil (BACEN) possa continuar cortando os juros em 0,50% por reunião e caminhe para uma taxa terminal próxima aos 9,00% como já apontam, tanto a pesquisa FOCUS do BACEN (9,25%) quanto o mercado futuro de juros da B3, expresso no vencimento de janeiro de 2025 (9,50%). Em nossa análise, é imperativo que o governo federal entenda que uma política fiscal expansionista impede que o BACEN possa praticar uma política monetária mais agressiva que leve os juros a patamares que incentivem um maior crescimento da nossa economia. O cenário externo é muito favorável ao Brasil, que com um posicionamento correto em relação a práticas sociais e econômicas, pode se beneficiar muito e entrar em um ciclo de crescimento positivo e constante e sair do eterno



voo da galinha que temos vivenciado nas últimas décadas com curtos períodos de crescimento seguidos de estagnação ou mesmo recuos no desenvolvimento econômico.

Acreditamos que o momento favorável para a renda variável deve continuar. Em especial o mercado de fundos imobiliários, que ficou um pouco defasado em relação ao investimento em ações em novembro, devendo fazer um *catch up* e ter uma boa valorização em dezembro. Notamos que alguns segmentos do IFIX ainda apresentam descontos, quando comparamos o valor de mercado em que eles têm negociado com o valor contábil de suas cotas, especialmente depois das atualizações de valor patrimonial realizadas recentemente pela maioria dos fundos de investimento imobiliário. Isso mostra que além de *dividend yield* atrativos, entre 9% e 12% dependendo do produto e do segmento e atuação, os FII devem ter ganhos de capital nos próximos meses.

Gostaríamos de desejar a todos os nossos investidores e amigos boas festas e um final de ano com muita alegria, paz e harmonia.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

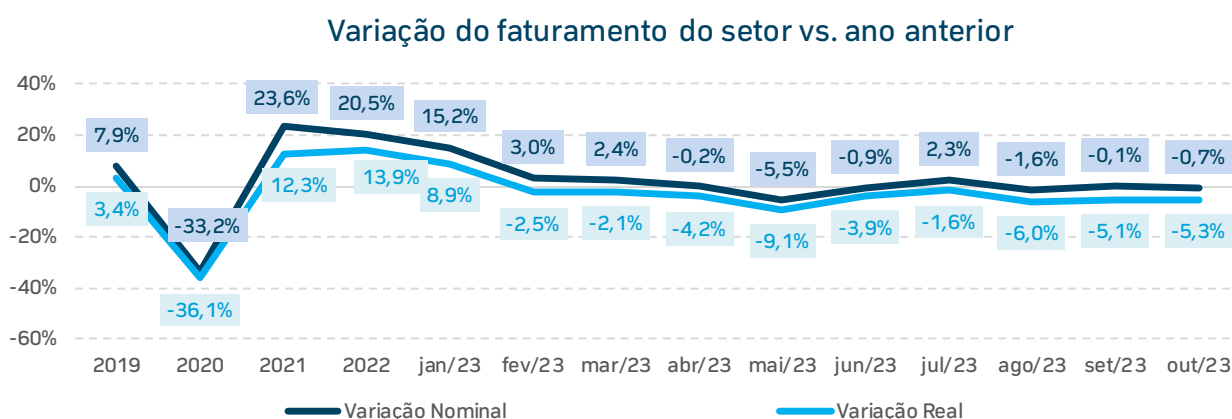
**Equipe de Gestão da Hedge Investments**

## MERCADO DE SHOPPING CENTERS

### MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em outubro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de faturamento de 0,7% 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 5,3%

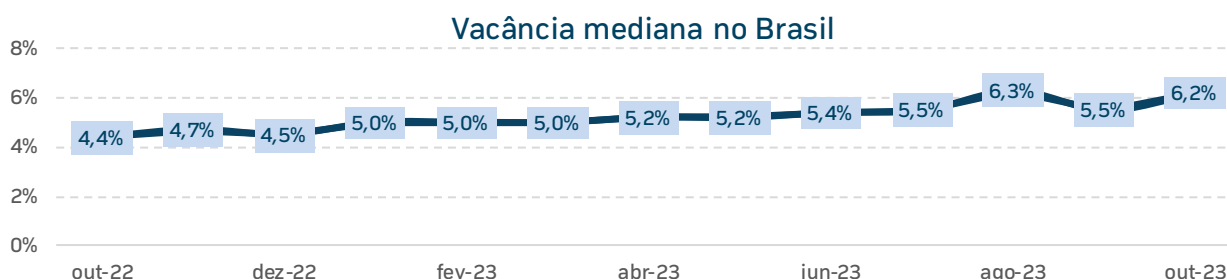
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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  |
|--------------------|--------|----------------|--------------|---------|------|
| Out/23             | 6,2%   | 6,6%           | 5,0%         | 5,2%    | 6,3% |
| Set/23             | 5,5%   | 6,5%           | 4,6%         | 4,8%    | 5,8% |



Fonte: Abrasce, Hedge

## PRINCIPAIS DESTAQUES

### SHOPPING WEST PLAZA

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

Em outubro, as vendas totais do Shopping West Plaza apresentaram resultado 15,0% inferior ao realizado em outubro de 2022. No acumulado do ano, as vendas apresentam queda de 3,6% em relação ao mesmo período de 2022. Destacamos que a queda no indicador de vendas é reflexo do aumento da vacância entre os períodos de comparação.

Já o resultado operacional de outubro apresentou crescimento de 1,3% vs. outubro de 2022. No ano, o resultado acumulado está 0,7% abaixo do realizado no mesmo período de 2022.

A vacância do Fundo saiu de 13,0% em setembro para 13,2% em outubro.

**Movimentações comerciais:** entradas da Leo Cosméticos (296 m<sup>2</sup>) e Lavanderia Omo (32 m<sup>2</sup>), saídas da Decor Social (339 m<sup>2</sup>) e Samsung (75 m<sup>2</sup>).

Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível 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 novembro de 2023, considerando as 1.065.549 cotas no fechamento do mês. Adicionalmente, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,27 / 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.

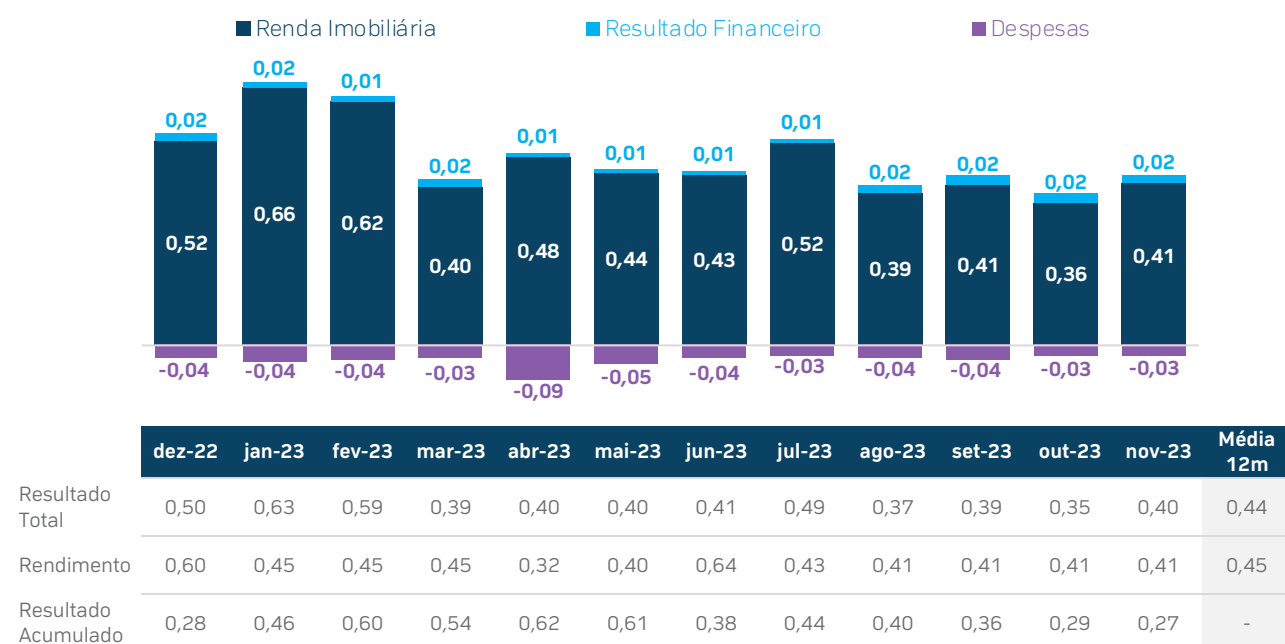
O pagamento será realizado em 14 de dezembro de 2023, aos detentores de cota em 30 de novembro de 2023. A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A tabela 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                   | nov-23          | R\$ / Cota    | 2023             | R\$ / Cota<br>Médio mensal |
|--------------------------|-----------------|---------------|------------------|----------------------------|
| <b>Receitas totais</b>   | <b>460.703</b>  | <b>0,43</b>   | <b>5.420.893</b> | <b>0,48</b>                |
| Resultado imobiliário    | 441.151         | 0,41          | 5.246.295        | <b>0,47</b>                |
| Receita financeira       | 19.552          | 0,02          | 174.598          | <b>0,02</b>                |
| <b>Despesas totais</b>   | <b>(31.275)</b> | <b>(0,03)</b> | <b>(477.351)</b> | <b>(0,04)</b>              |
| <b>Resultado</b>         | <b>429.428</b>  | <b>0,40</b>   | <b>4.943.542</b> | <b>0,44</b>                |
| Rendimento Recibos *     |                 |               | 42.926           | 0,33                       |
| <b>Rendimento WPLZ11</b> | <b>436.465</b>  | <b>0,41</b>   | <b>4.897.129</b> | <b>0,43</b>                |

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

Fonte: Hedge

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



## LIQUIDEZ

| WPLZ11                        | nov-23 | 2023    | 12 Meses         |
|-------------------------------|--------|---------|------------------|
| Presença em pregões           | 100,0% | 100,0%  | 100,0%           |
| Volume negociado (R\$ mil)    | 72,5   | 1.364,6 | 1.584,9          |
| Giro (em % do total de cotas) | 0,1%   | 1,9%    | 2,3%             |
| Valor de mercado              |        |         | R\$ 64,0 milhões |
| Quantidade de cotas do Fundo  |        |         | 1.064.549 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\$ 60,15**.

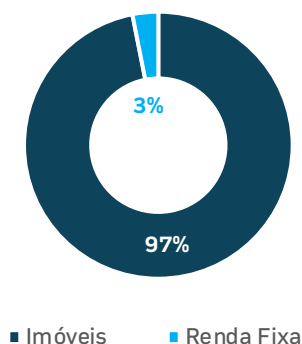
| WPLZ11                        | nov/23 | 2023   | 12 meses | Início* |
|-------------------------------|--------|--------|----------|---------|
| Cota Aquisição (R\$)          | 58,99  | 80,85  | 79,91    | 100,00  |
| Renda Acumulada               | 0,7%   | 6,1%   | 7,0%     | 74,6%   |
| Ganho de Capital Líq.         | 1,6%   | -25,6% | -24,7%   | -39,9%  |
| TIR Líq. (Renda + Venda)      | 2,3%   | -20,1% | -18,5%   | 58,4%   |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | 32,8%  | -21,9% | -18,5%   | 3,0%    |
| Retorno em % CDI Líquido      | 282,1% | -      | -164,4%  | 24,3%   |
| Retorno Total Bruto           | 2,7%   | -19,5% | -17,8%   | 34,7%   |
| IFIX**                        | 0,7%   | 10,8%  | 10,8%    | -       |
| % IFIX                        | 402,6% | -      | -        | -       |

\*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)



Fonte: Hedge

## FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

|                                                             |                                                                     |                                           |                                  |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>PARTICIPAÇÃO</b><br><b>30%</b><br>do Shopping West Plaza | <b>ABL TOTAL</b><br><b>36.780 m<sup>2</sup></b><br>100% do shopping | <b>INAUGURAÇÃO</b><br><b>Maio de 1991</b> | <b>OPERADOR</b><br><b>Lumine</b> |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|

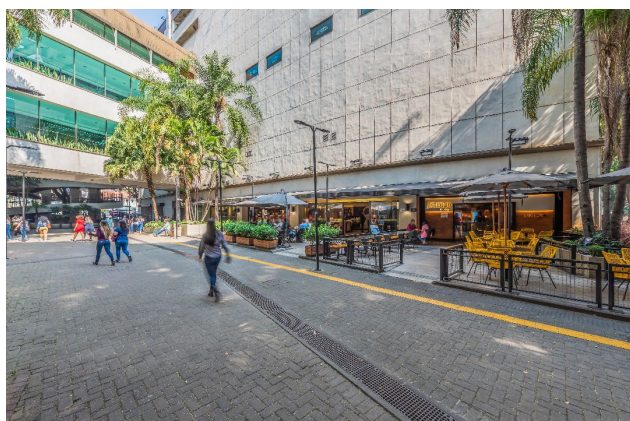
**Principais Operações:** Bio Ritmo, C&A, Daiso, Renner, Magazine Luiza e Riachuelo.

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

**Lazer e Serviços:** Cinemark, AZE Games, 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)

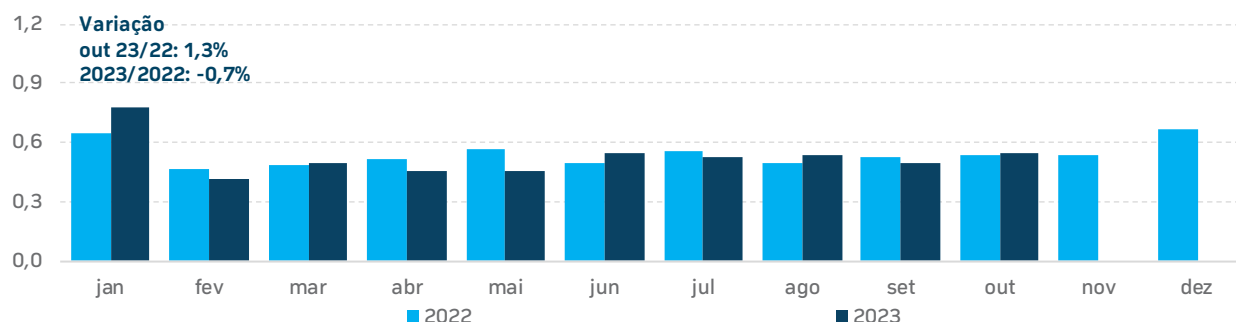
|                                                                                               |                                                                                                        |                                                                                                  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

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

| Shopping West Plaza (30%)             | Realizado out-23 | Realizado out-22 | Variação vs. out-22 | Acumulado out-23   | Acumulado out-22   | Variação acum. a/a |
|---------------------------------------|------------------|------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Aluguel mínimo                        | 493.743          | 504.095          | -2%                 | 5.232.767          | 4.979.510          | 5%                 |
| Aluguel complementar                  | 42.971           | 60.157           | -29%                | 598.814            | 679.070            | -12%               |
| Aluguel quiosques/stands              | 76.175           | 77.504           | -2%                 | 729.682            | 1.024.997          | -29%               |
| Descontos/carências/cancelamentos     | (53.327)         | (71.876)         | -26%                | (453.390)          | (661.218)          | -31%               |
| Inadimplência                         | (13.398)         | 12.430           | -208%               | (429.393)          | (473.100)          | -9%                |
| Outras receitas                       | 23.542           | 4.763            | 394%                | 114.677            | 114.630            | 0%                 |
| <b>Receitas totais</b>                | <b>569.707</b>   | <b>587.073</b>   | <b>-3%</b>          | <b>5.793.158</b>   | <b>5.663.888</b>   | <b>2%</b>          |
| Encargos de lojas vagas e contratuais | (134.755)        | (150.300)        | -10%                | (1.540.662)        | (1.396.999)        | 10%                |
| Outras despesas                       | (77.042)         | (64.822)         | 19%                 | (662.132)          | (458.829)          | 44%                |
| <b>Despesas totais</b>                | <b>(211.797)</b> | <b>(215.122)</b> | <b>-2%</b>          | <b>(2.202.794)</b> | <b>(1.855.829)</b> | <b>19%</b>         |
| <b>Resultado operacional (NOI)</b>    | <b>357.910</b>   | <b>371.951</b>   | <b>-4%</b>          | <b>3.590.364</b>   | <b>3.808.059</b>   | <b>-6%</b>         |
| Resultado estacionamento              | 185.134          | 163.925          | 13%                 | 1.652.626          | 1.473.947          | 12%                |
| <b>NOI + estacionamento</b>           | <b>543.044</b>   | <b>535.876</b>   | <b>1,3%</b>         | <b>5.242.990</b>   | <b>5.282.006</b>   | <b>-0,7%</b>       |
| Benfeitorias                          | (300.407)        | (3.971)          | 7465%               | (2.006.077)        | (49.677)           | 3938%              |
| Resultado não operacional             | (100.593)        | (19.531)         | 415%                | (625.139)          | (19.531)           | 3101%              |
| <b>Fluxo de caixa total</b>           | <b>142.044</b>   | <b>512.375</b>   | <b>-72%</b>         | <b>2.611.774</b>   | <b>5.212.799</b>   | <b>-50%</b>        |

## 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

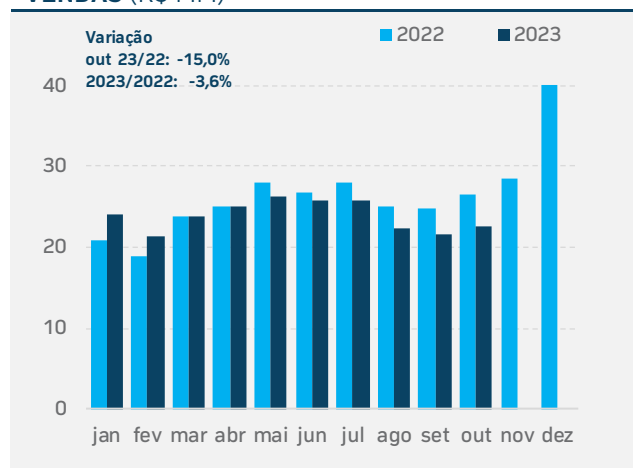
## INDICADORES OPERACIONAIS

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.

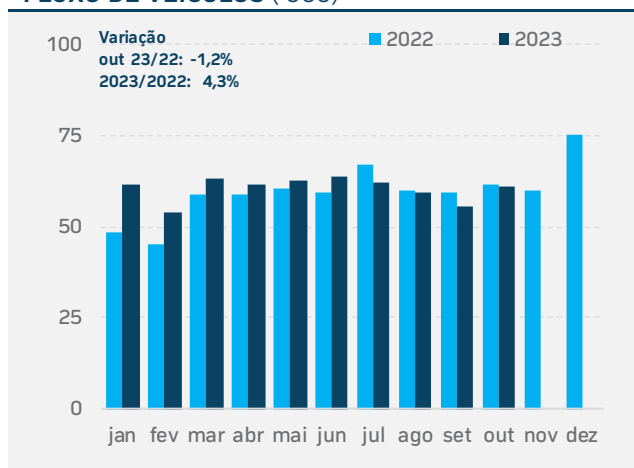
A vacância do Fundo saiu de 13,0% em setembro para 13,2% em outubro.

**Movimentações comerciais:** entradas da Leo Cosméticos (296 m<sup>2</sup>) e Lavanderia Omo (32 m<sup>2</sup>), saídas da Decor Social (339 m<sup>2</sup>) e Samsung (75 m<sup>2</sup>).

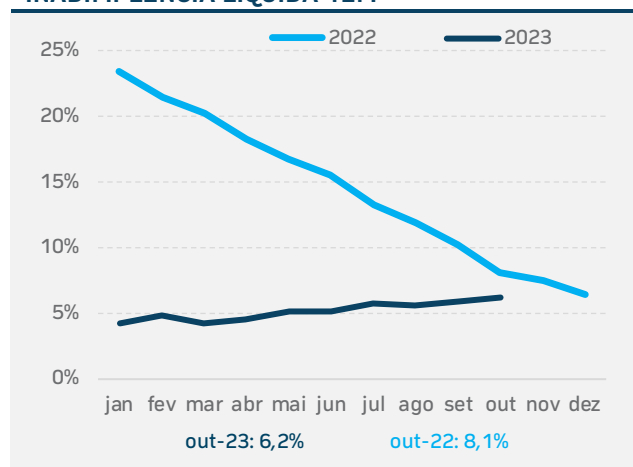
**VENDAS (R\$ MM)**



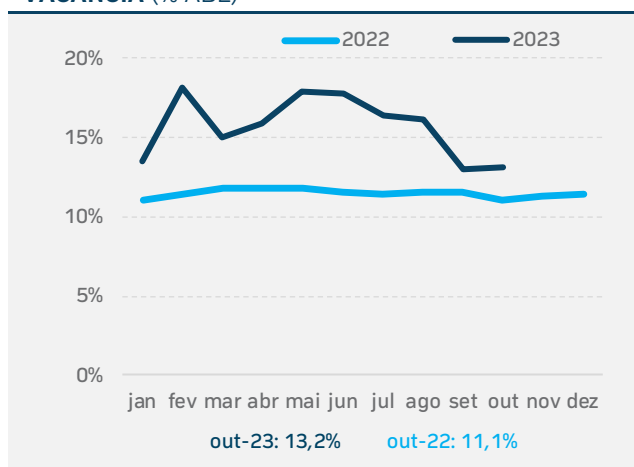
**FLUXO DE VEÍCULOS ('000)**



**INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M**



**VACÂNCIA (% ABL)**



Fonte: Lumine

## 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](mailto: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](mailto: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](http://hedgeinvest.com.br)**