

Shopping West Plaza FII

WPLZ11



JUNHO DE 2024

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	4
PRINCIPAIS DESTAQUES	5
DESEMPENHO DO FUNDO	7
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	8
FICHA TÉCNICA DO SHOPPING	9
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	10
INDICADORES OPERACIONAIS	11
DOCUMENTOS	12



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\$ 88,57

COTA DE MERCADO

R\$ 61,91

VALOR DE MERCADO

R\$ 65,9 mi

QUANTIDADE DE COTAS *

1.064.549

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.814

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.

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

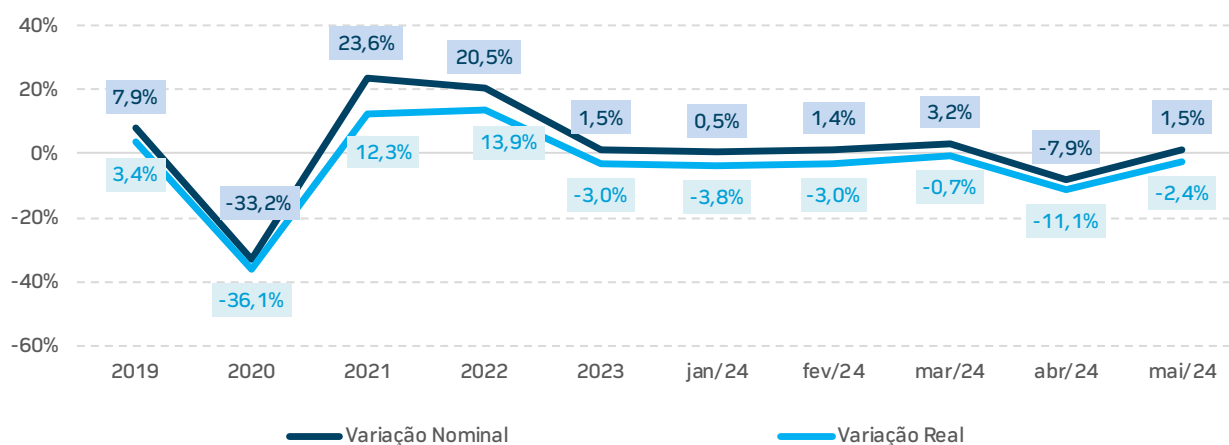
Data base das informações: 28/06/2024. Fotos do shopping: Maurício Moreno.

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em maio, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de faturamento de 1,5% quando comparado ao mesmo mês de 2023, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 2,4%. 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

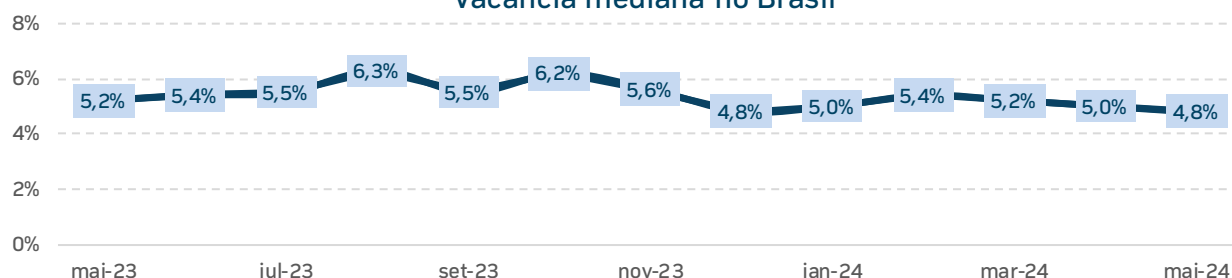


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Mai/24	4,8%	5,8%	4,3%	4,3%	4,2%
Abr/24	5,0%	6,2%	4,1%	4,5%	6,3%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

SHOPPING WEST PLAZA

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de junho de 2024, que reflete os resultados de maio de 2024 (regime caixa) do Shopping West Plaza.

Em maio, as vendas totais do Shopping West Plaza apresentaram resultado 6,4% inferior ao realizado em maio de 2023. No acumulado do ano, as vendas apresentam queda de 6,3% em relação ao mesmo período de 2023.

Já o resultado operacional de maio ficou 18,0% acima do resultado apresentado em maio de 2023. No ano, o resultado acumulado está 8,4% abaixo do realizado no mesmo período de 2023. Destacamos que a queda no resultado operacional é reflexo do aumento da vacância no empreendimento entre os períodos de comparação.

A vacância saiu de 16,5% em abril para 11,2% em maio.

Movimentações comerciais: entradas da Plush Mania (1.774 m²) e Frutaria São Paulo (230 m²), saída da antiga Palmeiras Store (62 m², foi remanejada para uma área de 101 m², que afetou a vacância positivamente em fevereiro) e remanejamento do Montana Grill.

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

Substituição do administrador do imóvel

Informamos que a partir de 1º de julho, os serviços de administração e comercialização do Shopping West Plaza passaram a ser prestados pela [Soul Malls](#), empresa de planejamento, gestão e comercialização de empreendimentos comerciais, com atuação em todo o Brasil, e que reúne em seu portfólio, além dos shopping centers, diversos outros conceitos como centros gastronômicos e terminais de transporte.

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, na participação do Fundo, é estimada em R\$ 8 milhões.

Estimamos que a maturação do projeto, 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

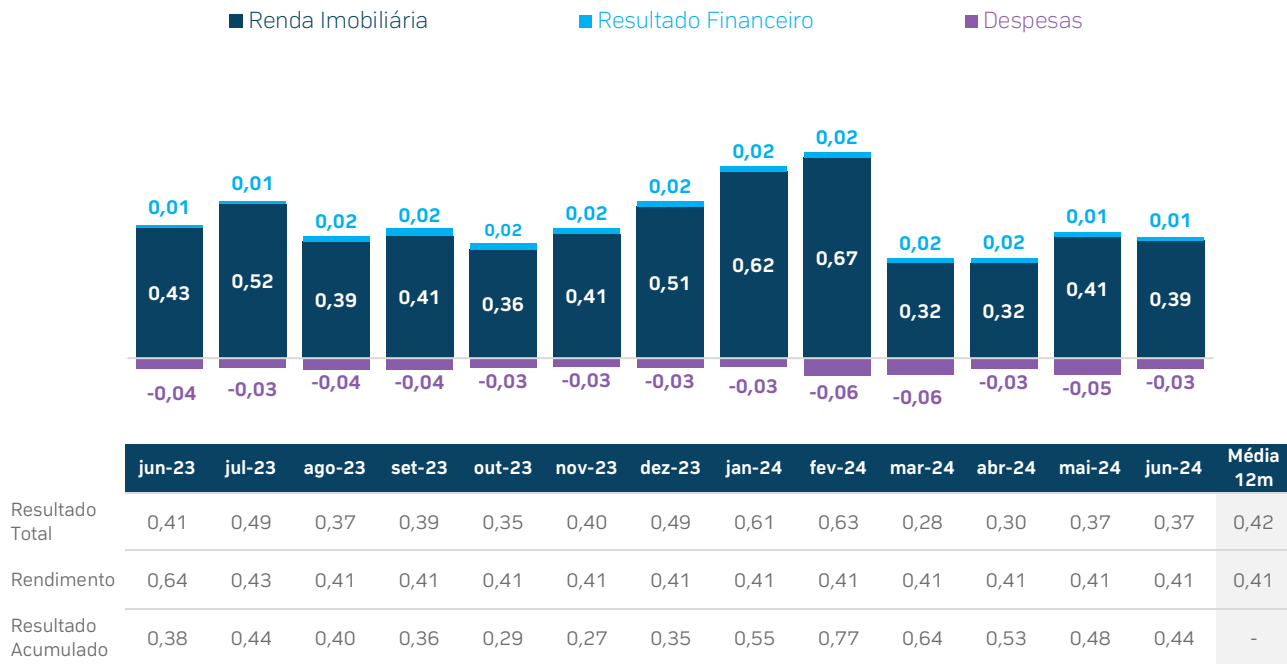
O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,41 / cota como rendimento referente ao mês de junho de 2024, considerando as 1.064.549 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 12 de julho de 2024, aos detentores de cota em 28 de junho de 2024. Adicionalmente, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,44 / 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 do fluxo de caixa do Fundo, recomenda-se considerar uma média de um período mais longo.

WPLZ11	jun-24	R\$ / Cota	2024	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	429.998	0,40	3.002.146	0,47
Resultado imobiliário	418.169	0,39	2.905.014	0,45
Receita financeira	11.829	0,01	97.132	0,02
Despesas totais	(36.365)	(0,03)	(285.059)	(0,04)
Resultado	393.633	0,37	2.717.088	0,43
Rendimento WPLZ11	436.465	0,41	2.618.791	0,41

Fonte: Hedge

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



LIQUIDEZ

WPLZ11	jun-24	2024	12 Meses
Presença em pregões	100,0%	100,0%	100,0%
Giro (em % do total de cotas)	0,1%	0,9%	2,3%
Volume negociado (R\$ mil)	45,6	570,7	1.559,9
Volume médio diário (R\$ mil)	2,3	4,6	6,3

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\$ 61,91**.

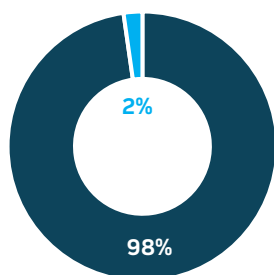
WPLZ11	jun/24	2024	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	60,85	65,00	64,00	100,00
Renda Acumulada	0,7%	3,8%	8,1%	77,5%
Ganho de Capital Líq.	1,4%	-4,8%	-3,3%	-38,1%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,2%	-1,0%	5,0%	67,1%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	31,3%	-2,0%	5,0%	3,2%
Retorno em % CDI Líquido	326,2%	-	51,2%	26,0%
Retorno Total Bruto	2,4%	-1,0%	4,8%	39,4%
IFIX**	-1,0%	1,1%	6,1%	-
% IFIX	-	-	79,1%	-

*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 36.467 m² 100% do shopping	INAUGURAÇÃO Maio de 1991	OPERADOR Soul Malls
---	---	---	--------------------------------------

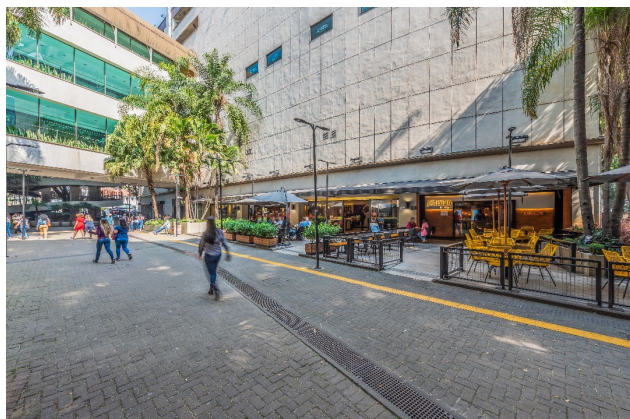
Principais Operações: Bio Ritmo, Daiso, Magazine Luiza, Renner, Riachuelo e C&A.

Gastronomia: Outback, Pecorino, Nagairô (a inaugurar), Calle54 (a inaugurar), Jeronimo, Mega Cacau Show, Johny Rockets e Dickey's.

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)

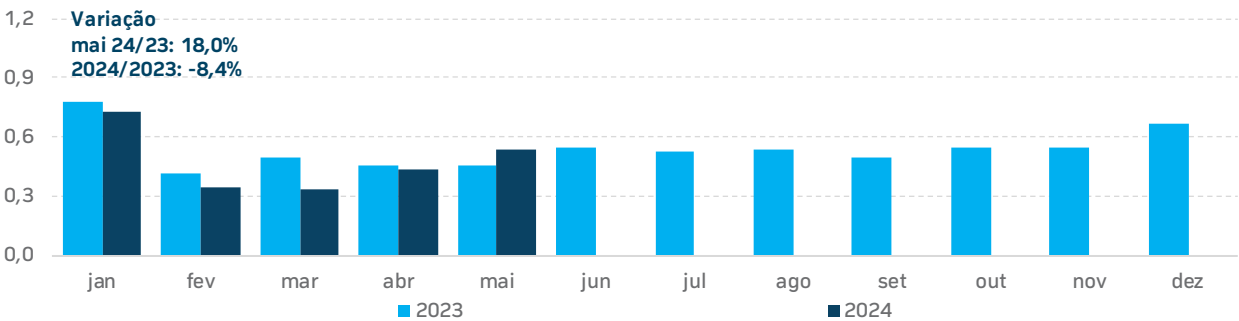
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII
---	--	--

Segue abaixo o resultado caixa de maio de 2024, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de abril de 2024, na participação do Fundo no imóvel.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado mai-24	Realizado mai-23	Variação vs. mai-23	Acumulado mai-24	Acumulado mai-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	441.391	477.927	-8%	2.589.507	2.819.885	-8%
Aluguel complementar	35.122	57.637	-39%	294.408	279.094	5%
Aluguel quiosques/stands	85.036	76.884	11%	382.951	376.365	2%
Descontos/carências/cancelamentos	(40.964)	(37.004)	11%	(310.158)	(194.096)	60%
Inadimplência	(3.718)	(37.877)	-90%	(121.620)	(333.727)	-64%
Outras receitas	173.239	19.603	784%	194.473	54.383	258%
Receitas totais	690.106	557.170	24%	3.029.561	3.001.904	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(224.520)	(205.388)	9%	(988.722)	(840.737)	18%
Outras despesas	(89.100)	(59.637)	49%	(449.081)	(339.234)	32%
Despesas totais	(313.620)	(265.025)	18%	(1.437.803)	(1.179.971)	22%
Resultado operacional (NOI)	376.486	292.145	29%	1.591.758	1.821.933	-13%
Resultado estacionamento	162.725	164.943	-1%	788.397	776.679	2%
NOI + estacionamento	539.211	457.088	18%	2.380.154	2.598.612	-8%
Benfeitorias	(324.912)	(258.390)	26%	(736.317)	(944.894)	-22%
Resultado não operacional	-	(13.237)	-100%	-	(173.104)	-100%
Fluxo de caixa total	214.299	185.461	16%	1.643.837	1.480.615	11%

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 2023. O histórico desde 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.



Fonte: Administradora.

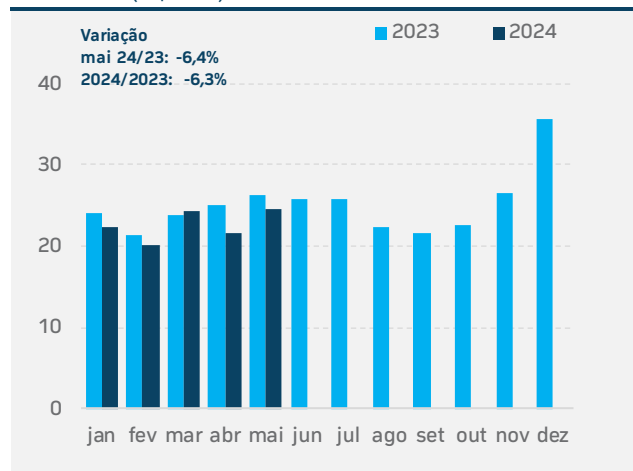
INDICADORES OPERACIONAIS

Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2023. O histórico desde 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

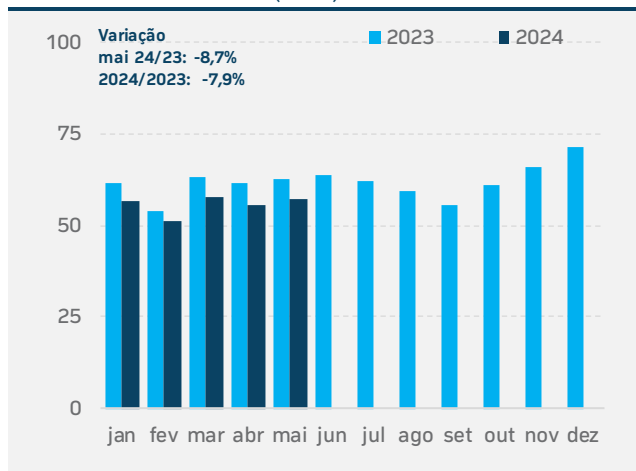
A vacância saiu de 16,5% em abril para 11,2% em maio.

Movimentações comerciais: entradas da Plush Mania (1.774 m²) e Frutaria São Paulo (230 m²), saída da antiga Palmeiras Store (62 m², foi remanejada para uma área de 101 m², que afetou a vacância positivamente em fevereiro) e remanejamento do Montana Grill.

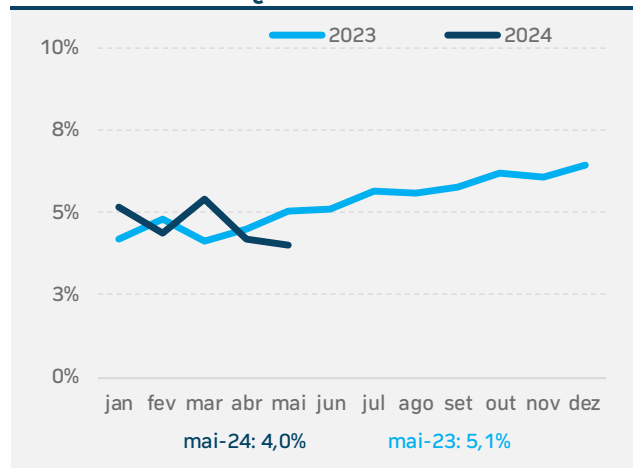
VENDAS (R\$ MM)



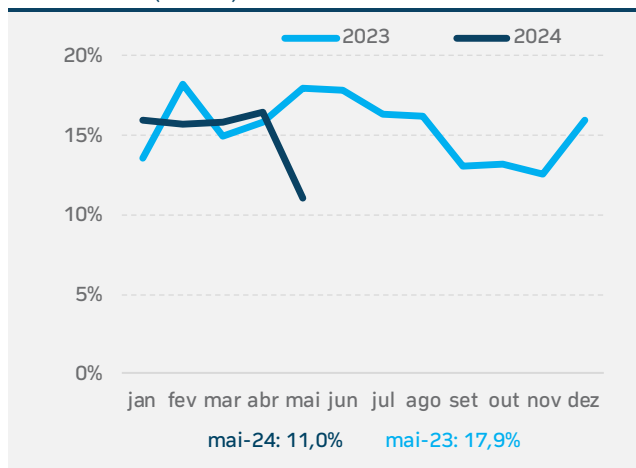
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Administradora.

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2023](#)[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