hedge.
INVESTMENTS

Shopping West Plaza FII

WPLZ11



OUTUBRO DE 2026

Relatório Gerencial

SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO 3

INFORMAÇÕES GERAIS 3

MERCADO DE SHOPPING CENTERS 4

PRINCIPAIS DESTAQUES 5

DESEMPENHO DO FUNDO 5

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS) 7

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING 8

RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA) 9

INDICADORES OPERACIONAIS 10

DOCUMENTOS 11

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$ 54,73

COTA DE MERCADO
R$ 49,00

VALOR DE MERCADO
R$ 58 mi

QUANTIDADE DE COTAS*
1.186.683

QUANTIDADE DE COTISTAS
1.380

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 33.317 recibos da 13ª Emissão de Cotas.

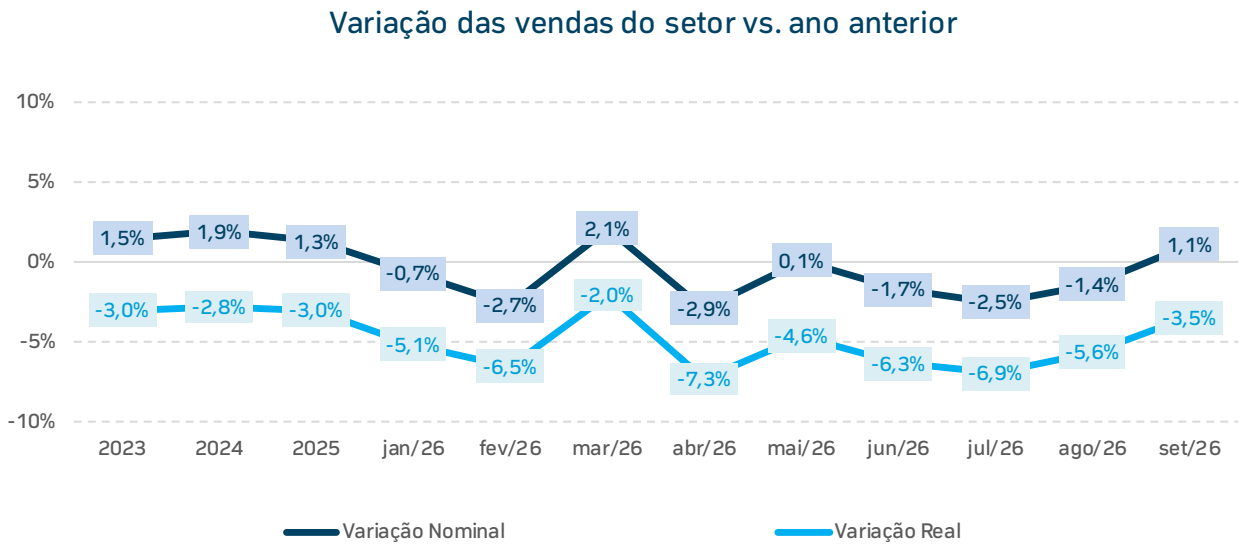
Data base das informações: 30/10/2026.

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

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

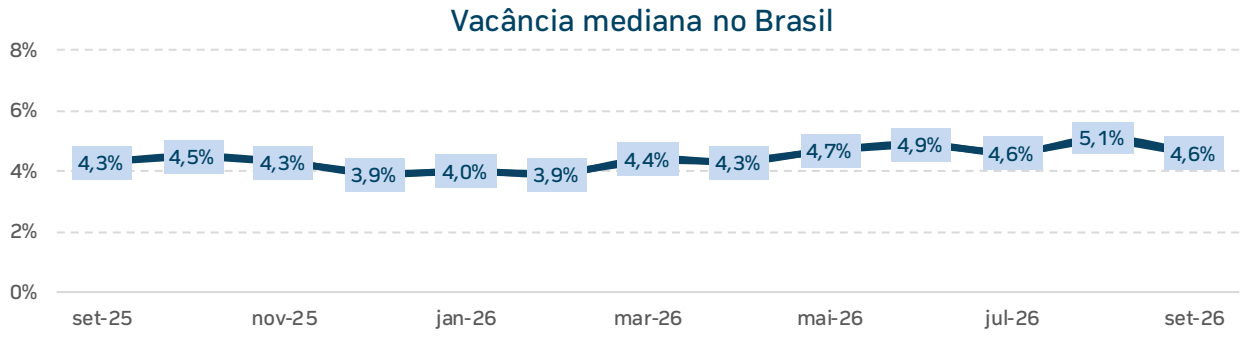
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
set/26	4,6%	5,3%	7,5%	4,6%	3,9%
ago/26	5,1%	5,3%	5,5%	4,5%	5,2%



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

SHOPPING WEST PLAZA

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de outubro de 2026, que reflete os resultados de setembro de 2026 (regime caixa) do Shopping West Plaza.

Em setembro, as vendas totais do Shopping West Plaza apresentaram resultado 12,5% superior ao realizado em setembro de 2025. No acumulado do ano, as vendas apresentam crescimento de 9,4% em relação ao mesmo período de 2025.

Já o resultado operacional de setembro ficou 20,5% acima do resultado apresentado em setembro de 2025. No ano, o resultado acumulado fica 11,4% acima do realizado no mesmo período de 2025. Destacamos a boa performance do estacionamento em setembro, refletindo o crescimento de fluxo de veículos e visitantes, que foi impactado pelo aumento de eventos no Nubank Parque.

A vacância passou de 8,8% em agosto para 8,7% em setembro, após a entrada do Pastel da Camilla (29 m^2).

Informamos que o Mané Mercado encerrou sua operação no Shopping West Plaza em setembro. O operador optou por concentrar suas atividades em Brasília após uma curva de maturação em São Paulo mais lenta do que a prevista para uma praça nova. O espaço já tem destinação definida: receberá o Arena West – Cultura e Experiência, mantendo a vocação do local para gastronomia, cultura e eventos. Mais informações serão disponibilizadas nos próximos relatórios gerenciais do Fundo.

Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na página do Fundo.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo anunciou a distribuição de R$ 0,37 / cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2026, considerando as 1.186.683 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 16 de novembro de 2026, aos detentores de cota em 30 de outubro de 2026.

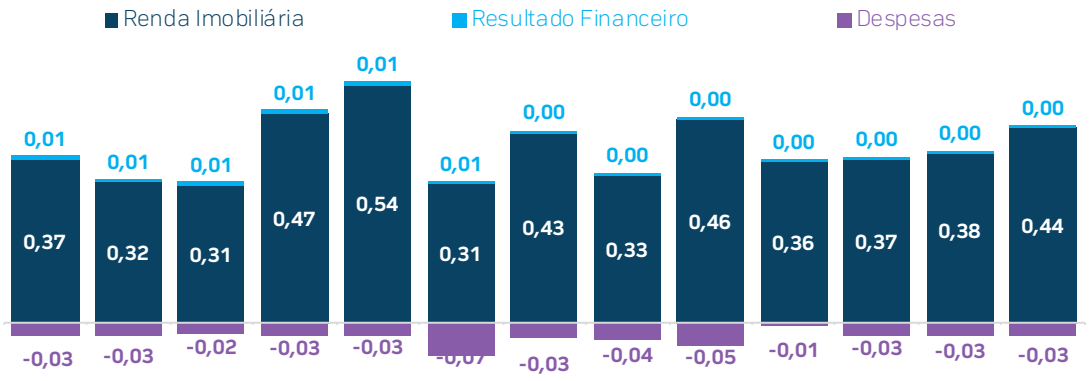
Informamos que, considerando as projeções para o ativo do Fundo e a retenção de parte do resultado, no limite de 5% estabelecido na regulamentação vigente, a estimativa de rendimentos para o segundo semestre de 2026 é de uma distribuição de R$ 0,37 / cota. Todas as declarações quando baseadas em expectativas futuras, envolvem riscos e incertezas e, portanto, não devem ser consideradas como promessa ou garantia de rentabilidade futura.

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	out-26	R$ / Cota	2026	R$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	**523.780**	**0,44**	**4.922.207**	**0,41**
Resultado imobiliário	521.834	0,44	4.869.825	0,41
Receita financeira	1.945	0,00	52.382	0,00
Despesas totais	**-30.367**	**-0,03**	**-394.782**	**-0,03**
Resultado	**493.412**	**0,42**	**4.527.425**	**0,38**
Rendimento WPLZ11	**439.073**	**0,37**	**4.390.727**	**0,37**
Rendimento Recibos	-	-	-	-

Fonte: Hedge

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R$/COTA)



	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	out-26	Média 12m
Resultado Total	0,35	0,30	0,30	0,45	0,52	0,25	0,40	0,30	0,41	0,36	0,35	0,36	0,42	0,37
Rendimento	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37
Resultado Acumulado	0,84	0,77	0,68	0,77	0,91	0,79	0,82	0,75	0,80	0,79	0,77	0,75	0,80	-

LIQUIDEZ

WPLZ11	out-26	2026	12 Meses
Presença em pregões	100,0%	92,3%	93,1%
Giro (em % do total de cotas)	0,1%	1,4%	2,2%
Volume negociado (R$ mil)	84,8	817,4	1.281,1
Volume médio diário (R$ mil)	4,0	3,9	5,2

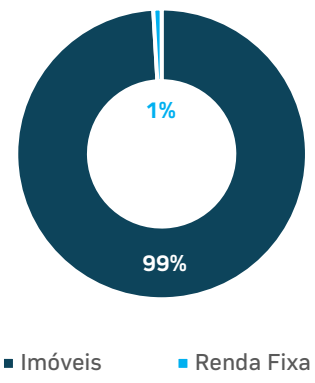
RENTABILIDADE

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$ 49,00.**

WPLZ11	out/26	2026	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R$)	**47,48**	**55,00**	**47,50**	**100,00**
Renda Acumulada	0,8%	6,7%	9,3%	88,2%
Ganho de Capital Líq.	2,6%	-10,9%	2,5%	-51,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	3,4%	-4,4%	12,5%	69,4%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	48,6%	-5,2%	12,5%	2,9%
Retorno em % CDI Líquido	**368,4%**	**-**	**104,3%**	**19,2%**
Retorno Total Bruto	**4,0%**	**-4,2%**	**12,5%**	**37,2%**
IFIX**	**-2,9%**	**-3,4%**	**1,5%**	**-**
% IFIX	**-**	**-**	**847,3%**	**-**

*considera a integralização da 1ª emissão de cotas
**o IFIX iniciou em dezembro/2010, após a constituição do Fundo

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge / Economática / B3.

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
30% do Shopping West Plaza	**35,0 mil m²** 100% do shopping	**Maio de 1991**	**Soul Malls**

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

Gastronomia: Madero, Outback, Pecorino, Nagairô, Calle54, Jeronimo, Mega Cacau Show, Bar do Alemão e Johny Rockets.

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo, São Paulo/SP https://westplaza.com.br/











RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

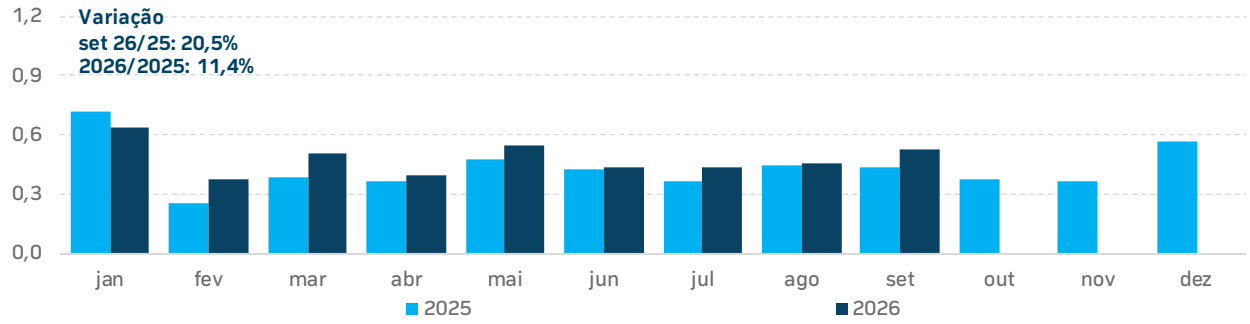
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping	Caixa do shopping	Caixa do Fundo
Período de venda do lojista com contratos vigentes	Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII

Segue abaixo o resultado caixa de setembro de 2026, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de agosto de 2026, na participação do Fundo no imóvel. Destacamos a boa performance do estacionamento em setembro, refletindo o crescimento de fluxo de veículos e visitantes, que foi impactado pelo aumento de eventos no Nubank Parque.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado set-26	Realizado set-25	Variação vs. set-25	Acumulado set-26	Acumulado set-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	468.365	446.441	5%	3.956.414	4.065.573	-3%
Aluguel complementar	63.273	42.880	48%	499.906	432.550	16%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	79.370	69.894	14%	624.205	765.912	-19%
Outras receitas	28.326	5.850	384%	143.491	27.827	416%
Receitas totais	**639.335**	**565.066**	**13%**	**5.224.016**	**5.291.863**	**-1%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	-176.427	-184.203	-4%	-1.675.971	-1.888.904	-11%
Outras despesas	-187.800	-125.550	50%	-1.251.067	-1.347.916	-7%
Despesas totais	**-364.226**	**-309.753**	**18%**	**-2.927.038**	**-3.236.820**	**-10%**
Resultado sem estacionamento	**275.108**	**255.313**	**8%**	**2.296.979**	**2.055.043**	**12%**
Resultado estacionamento	246.726	177.794	39%	2.011.366	1.811.517	11%
Resultado operacional (NOI)	**521.834**	**433.107**	**20%**	**4.308.345**	**3.866.560**	**11%**
Benfeitorias	-153.892	-974.609	-84%	-952.810	-4.908.571	-81%
Resultado não operacional	0	0	-	0	0	-
Fluxo de caixa total	**367.943**	**-541.502**	**-168%**	**3.355.535**	**-1.042.011**	**-422%**

HISTÓRICO DO RESULTADO OPERACIONAL (NOI) - 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 2025. O histórico desde 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na página do Fundo.



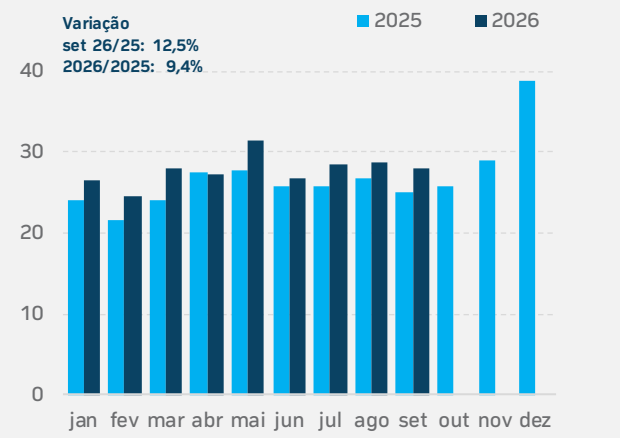
Fonte: Administradora.

INDICADORES OPERACIONAIS

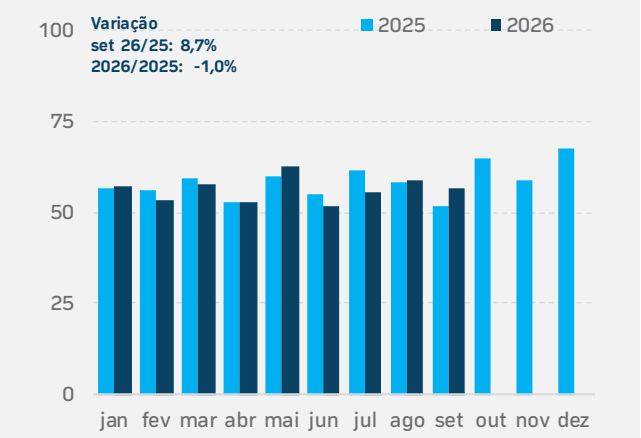
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2025. O histórico desde 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na página do Fundo.

A vacância passou de 8,8% em agosto para 8,7% em setembro, após a entrada do Pastel da Camilla (29 m²).

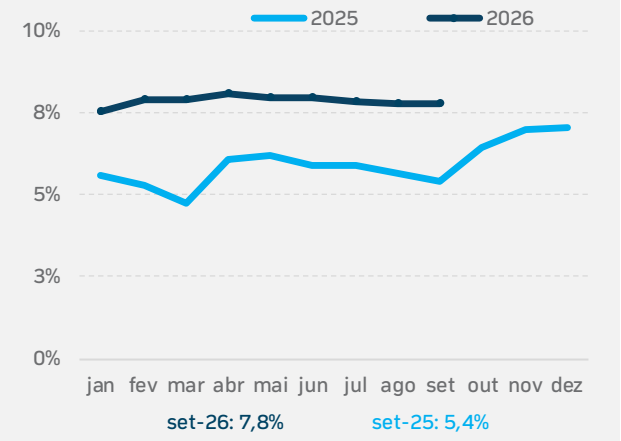
VENDAS (R$ MM)



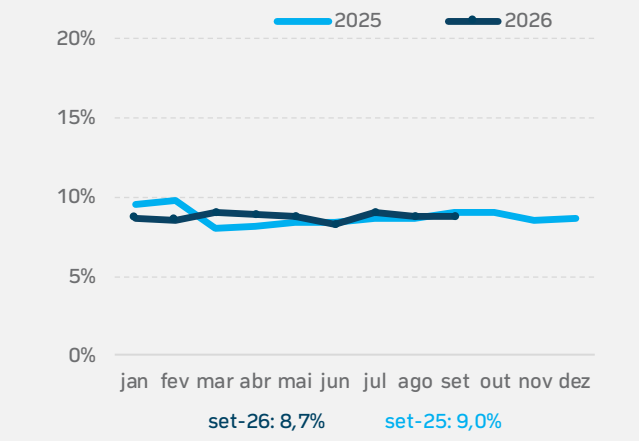
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Administradora.

DOCUMENTOS

Regulamento vigente	Demonstrações financeiras 2025	Informe Mensal

Autorregulação ANBIMA

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.

hedge.
INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br

Siga-nos nas redes sociais: