

Shopping West Plaza FII

WPLZ11



JUNHO 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\$ 87,70	INÍCIO DAS ATIVIDADES Janeiro de 2008
COTA DE MERCADO R\$ 64,00	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 65,3 mi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS 1.020.747	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão) 0,55% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo
QUANTIDADE DE COTISTAS 1.842	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.



PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em junho tivemos a consolidação da melhora que o mercado já vinha apresentando desde abril. O mês transcorreu sem grandes incidentes do ponto de vista político, marcado pelo avanço da concertação em torno dos três temas econômicos que devem ser votados ainda esse mês ou no máximo na volta do recesso do Congresso Nacional que deve ocorrer na primeira semana de agosto. No momento em que escrevemos essa carta, o mais provável é a aprovação da reforma tributária ainda em julho, com a volta do voto de qualidade no CARF e a nova votação do arcabouço fiscal pela Câmara, após as alterações promovidas no Senado, só em agosto. Cabe ressaltar que todas essas negociações em torno da agenda econômica contaram com a participação dos setores organizados da sociedade, governadores e prefeitos e, muito embora o desenho final não contemple o desejo de todos, o espírito republicano das discussões contribuiu para a melhora do ambiente econômico.

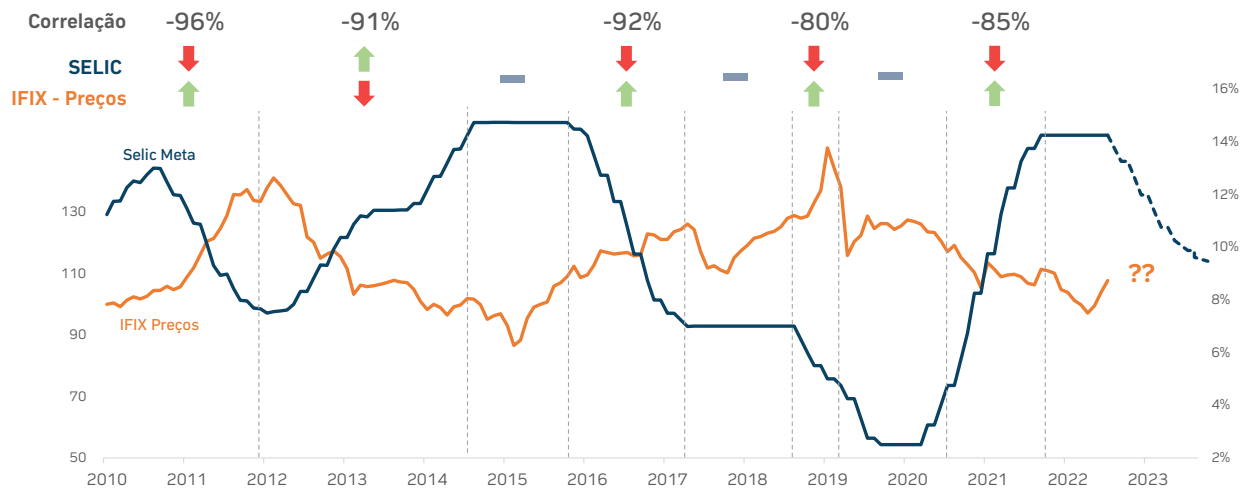
No campo econômico tivemos boas notícias. Destacamos a última reunião do COPOM, em que o Banco Central do Brasil (BACEN) sinalizou pela primeira vez que o início do afrouxamento da política monetária deve começar já na próxima reunião, em agosto. As expectativas agora recaem sobre a magnitude desse primeiro corte, com o mercado dividido entre uma queda de 0,25% ou de 0,50%. Espaço para uma queda maior existe, porque as pressões inflacionárias parecem ter se acalmado e a expectativa do mercado, capturada pela pesquisa Focus do BACEN, já aponta para uma inflação ao redor de 5% para 2023 e abaixo de 4% para 2024. Acreditamos que essas previsões ainda sofrerão ajustes para baixo e vemos grande possibilidade de terminarmos 2023 e 2024 dentro da meta, respectivamente 3,25% e 3,00%, acrescida da banda de 1,50%. Outro ponto importante em junho foi a reunião do Conselho Monetário Nacional que confirmou a meta de inflação de 2024 e 2025 em 3,00% e estabeleceu esse mesmo nível como meta para 2026. Embora nós acreditássemos que havia espaço para um aumento da meta de inflação, por motivos aqui já apresentados nas nossas duas últimas cartas, a decisão veio de encontro com a ampla maioria das expectativas do mercado financeiro e contribuíram para uma forte queda das taxas de juros futuras e para a forte melhora que o mercado apresentou em junho.

Falando dos números do mês, tivemos expressiva alta do Ibovespa que fechou junho com alta de 9,00%, fechando o semestre com 7,61%. O IFIX teve alta de 4,71% e com isso encerrou o primeiro semestre em 10,05% de alta, liderado pelos fundos de tijolo, em especial o segmento de shoppings centers, que subiu 18,32%, após ter terminado 2022 também na liderança entre os diversos segmentos que compõe o IFIX, subindo 9,20%. Muito tem contribuído para essa melhora as expectativas mais positivas para o crescimento do PIB brasileiro em 2023, com alguns analistas já acreditando que podemos terminar o ano com um crescimento da economia ao redor de 2,50%. Tivemos também uma continuidade do movimento de valorização do real em relação ao dólar com a nossa moeda se valorizando 5,59% no mês e terminando o semestre com apreciação de 9,29%, a maior valorização semestral em sete anos. Os juros, como comentamos acima, apresentaram forte queda no mês de junho com os DI de janeiro 2025 e janeiro /2027 fechando o mês respectivamente em 10,77% e 10,14%, mais de 70 pontos base abaixo dos 11,48% e 10,91% de maio e bem abaixo dos fechamentos de 2022, em 12,66% e 12,61%.

Gostaríamos de destacar a excelente oportunidade de investimento para os mercados de renda variável, em especial o mercado de fundos de investimento imobiliário, que o início do ciclo de afrouxamento monetário que começara a ser promovido pelo BACEN a partir de agosto nos apresenta. No último ciclo de redução das taxas de juros, iniciado em 2016 e que levou os juros de 14,25% para 6,50% entre setembro de 2016 e março de 2018, e depois para 4,50% ao final de 2019, o IFIX apresentou uma valorização acumulada de 127%, muito superior aos 41% do CDI.



O gráfico abaixo apresenta o comportamento da variação de preço, sem considerar dividendos, dos fundos que compuseram o IFIX em relação à taxa de juros desde 2010. Destaca ainda, na linha azul pontilhada, a trajetória esperada pelo mercado para as taxas de juros nos próximos meses, indicada pelos contratos futuros de DI.



Fonte: Hedge, Economatica. Data Base: 30/06/2022

Nossa expectativa é que teremos um segundo semestre muito positivo, com várias ofertas, tanto de ações como de fundos imobiliários, em um movimento de retomada da procura pelos investidores por uma maior exposição à renda variável, principalmente em virtude de um movimento expressivo de queda das taxas de juros que se avizinha. A verdade é que temos muitos desafios pela frente nesse começo de governo, mas até agora o cenário tem se mostrado mais favorável do que aquele previsto no começo de 2023 e os mercados vem reagindo de forma bastante positiva. Acreditamos que a pauta econômica deve estar resolvida ainda em agosto e com isso os mercados devem continuar apresentando uma performance bastante consistente. Como dizem os grafistas, estamos embarcados em um ciclo onde *the trend is a friend*, e, definitivamente, para a renda variável a tendência é de alta.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão da Hedge Investments

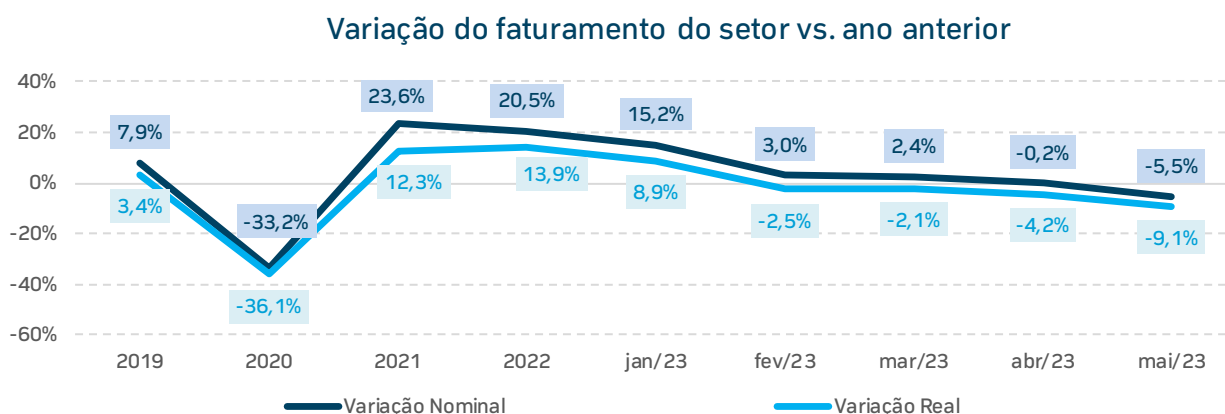


MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em maio, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de faturamento de 5,5% 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 9,1%

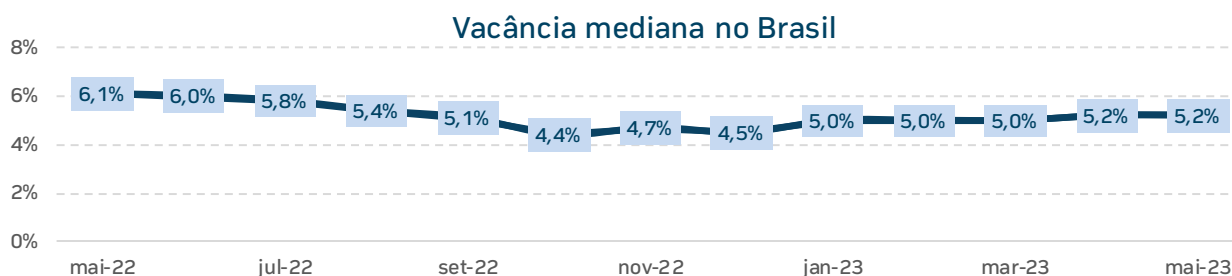
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
Mai/23	5,2%	5,0%	3,6%	4,8%	5,4%
Abr/23	5,2%	5,6%	3,9%	4,6%	5,4%



Fonte: Abrasce, Hedge



PRINCIPAIS DESTAQUES

SHOPPING WEST PLAZA

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

Em maio, as vendas totais do Shopping West Plaza apresentaram resultado 6,5% inferior ao realizado em maio de 2022. No acumulado do ano, as vendas apresentam crescimento de 3,3% em relação ao mesmo período de 2022. Ao calcular a variação das vendas por metro quadrado de ABL locada entre maio de 2023 e maio de 2022, observamos um crescimento de 0,5% neste indicador.

Já o resultado operacional de maio apresentou redução de 19,6% vs. maio de 2022. No ano, o resultado acumulado está 2,8% abaixo do realizado no mesmo período de 2022. Destacamos que houve um aumento dos encargos de lojas vagas em função do crescimento da vacância, colaborando para a elevação das despesas em relação a mai-22 e, conseqüentemente, a retração do NOI no período.

A vacância do Fundo saiu de 15,9% em abril para 17,9% em maio.

Movimentações comerciais: entradas da New Era (34 m²) e Inovathi (102 m²), saídas das operações temporárias Im.Fusion (645 m²) e atração da Galinha Pintadinha (255 m²). No caso das entradas, foram dois remanejamentos, onde suas antigas locações sairão da base de contratos apenas no mês que vem, levando a vacância para 18,2%.

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

AGE – APROVAÇÃO DA 12ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Em 30 de junho, os cotistas do Fundo foram convidados a participar de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada por meio de consulta formal com encerramento em 17 de julho de 2023, a fim de deliberar sobre a aprovação da 12ª emissão de cotas do Fundo.

Como detalhado na Proposta da Administradora e da Gestora, a 12ª emissão de cotas visa captar um montante total de aproximadamente R\$ 10 milhões para fazer frente aos investimentos na revitalização do Shopping West Plaza, conforme detalhado adiante, bem como fazer frente a demais investimentos no ativo para manutenção e pequenas melhorias.

Maiores detalhes sobre a emissão podem ser encontrados na [Proposta da Gestora](#) e ao final deste relatório na seção de Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes.

Todos os documentos relativos a [AGE](#) 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 5 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



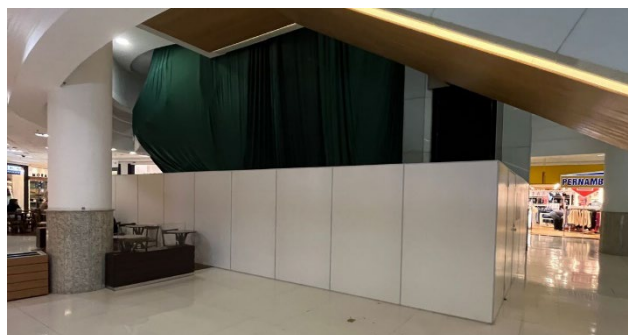
Fonte: Imagens do projeto de arquitetura desenvolvido pela ACIA Arquitetos

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.

INÍCIO DA REVITALIZAÇÃO

Destacamos que no mês de julho foi iniciado o projeto de revitalização do shopping. Após apresentação do planejamento aos lojistas, instalaram-se os primeiros tapumes, que possibilitam o começo da obra de demolição das escadas fixas dos blocos.





DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,64 / cota como rendimento referente ao mês de junho de 2023. Adicionalmente, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,38 / cota.

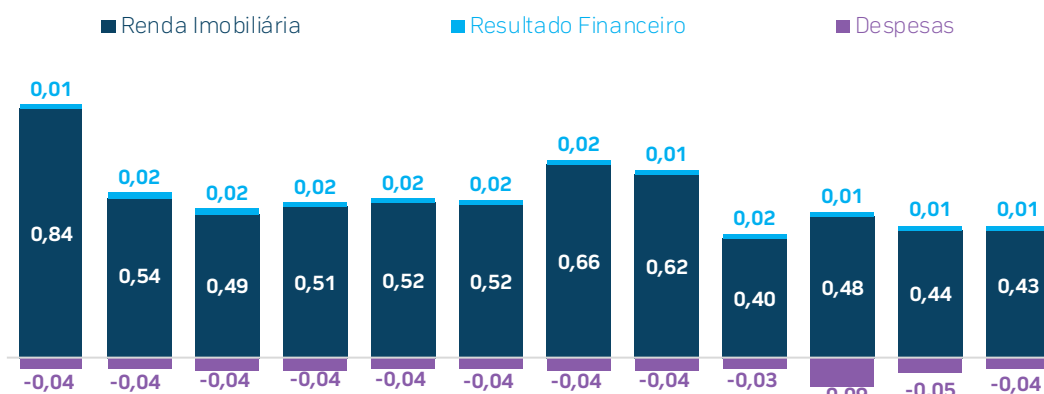
Informamos que o Shopping está em discussão com a Prefeitura de São Paulo com relação a valores de IPTU incididos sobre o imóvel, sendo o valor cobrado pela prefeitura pago em juízo. Os impactos no Fundo serão linearizados ao longo do segundo semestre de 2024.

O pagamento será realizado em 14 de julho de 2023, aos detentores de cota em 30 de junho 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	jun-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	453.960	0,44	3.175.904	0,52
Resultado imobiliário	443.851	0,43	3.094.431	0,51
Receita financeira	10.109	0,01	81.473	0,01
Despesas totais	(36.834)	(0,04)	(304.612)	(0,05)
Resultado WPLZ11	417.125	0,41	2.871.292	0,47
Rendimento WPLZ11	653.278	0,64	2.766.224	0,45

Fonte: Hedge

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



	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	Média 12m
Resultado Total	0,82	0,53	0,47	0,48	0,50	0,50	0,63	0,59	0,39	0,40	0,40	0,41	0,51
Rendimento	0,45	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60	0,45	0,45	0,45	0,32	0,40	0,64	0,49
Resultado Acumulado	0,50	0,53	0,49	0,48	0,38	0,28	0,46	0,60	0,54	0,62	0,61	0,38	-

* Conforme explicado no relatório de junho de 2022, no mês de jul-22 foi recebido um valor não recorrente referente à competências anteriores de R\$ 0,36 / cota, impactando o resultado do mês.



LIQUIDEZ

WPLZ11	jun-23	2023	12 Meses
Presença em pregões	100,0%	100,0%	100,0%
Volume negociado (R\$ mil)	68,4	457,0	1.733,7
Giro (em % do total de cotas)	0,1%	0,7%	2,3%
Valor de mercado	R\$ 65,3 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.020.747 cotas		

Fonte: Hedge / Econômica / 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\$ 64,00**.

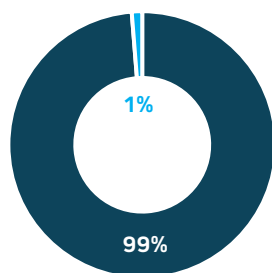
WPLZ11	jun/23	2023	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	61,76	80,85	71,99	100,00
Renda Acumulada	0,65%	3,30%	7,81%	72,28%
Ganho de Capital Líq.	2,90%	-20,84%	-11,10%	-36,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	3,56%	-17,87%	-3,43%	60,20%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	52,18%	-32,98%	-3,44%	3,11%
Retorno em % CDI Líquido	391%	-	-30%	27%
Retorno Total Bruto	4,3%	-17,5%	-3,3%	36,3%
IFIX**	4,7%	10,1%	12,9%	-
% IFIX	91%	-	-	-

*considera a integralização da 1ª emissão de cotas

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

Fonte: Hedge / Econômica / 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
---	---	---	----------------------------------

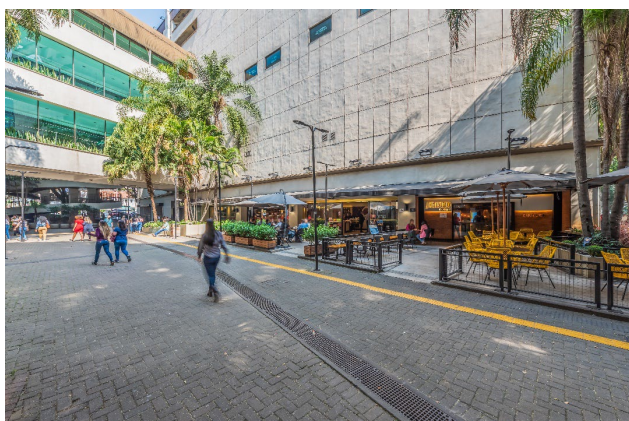
Principais Operações: Bio Ritmo, C&A, Daiso, Renner, Magazine Luiza e Riachuelo.

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)

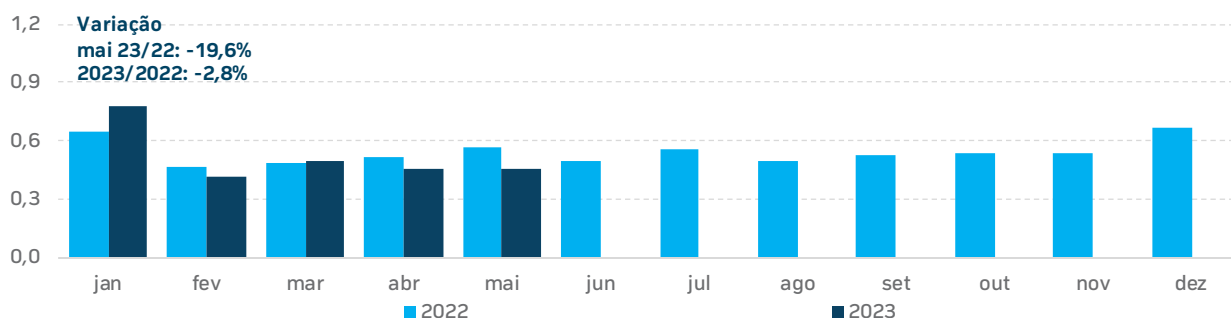
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping	Caixa do shopping	Caixa do Fundo
Período de venda do lojista com contratos vigentes	Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII

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

Shopping West Plaza (30%)	Realizado mai-23	Realizado mai-22	Varição vs. mai-22	Acumulado mai-23	Acumulado mai-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	477.927	446.386	7%	2.819.885	2.575.704	9%
Aluguel complementar	57.637	77.267	-25%	279.094	345.476	-19%
Aluguel quiosques/stands	76.884	116.802	-34%	376.365	594.006	-37%
Descontos/carências/cancelamentos	(37.004)	(81.745)	-55%	(194.096)	(317.496)	-39%
Inadimplência	(37.877)	313	-12203%	(333.727)	(446.796)	-25%
Outras receitas	19.603	12.821	53%	54.383	71.819	-24%
Receitas totais	557.170	571.844	-3%	3.001.904	2.822.714	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(205.388)	(144.406)	42%	(840.737)	(655.369)	28%
Outras despesas	(59.637)	(23.661)	152%	(339.234)	(135.555)	150%
Despesas totais	(265.025)	(168.067)	58%	(1.179.971)	(790.924)	49%
Resultado operacional (NOI)	292.145	403.777	-28%	1.821.933	2.031.789	-10%
Resultado estacionamento	164.943	164.851	0%	776.679	642.948	21%
NOI + estacionamento	457.088	568.628	-20%	2.598.612	2.674.738	-3%
Benefitorias	(258.390)	(7.478)	3355%	(944.894)	(12.413)	7512%
Resultado não operacional	(13.237)	-	-	(173.104)	-	-
Fluxo de caixa total	185.461	561.150	-67%	1.480.615	2.662.325	-44%

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



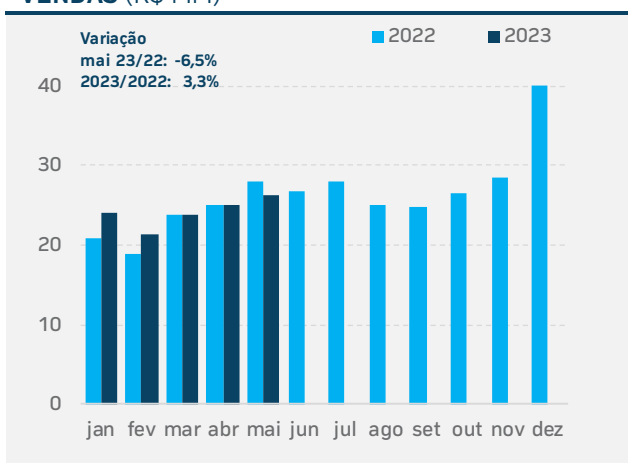
INDICADORES OPERACIONAIS

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.

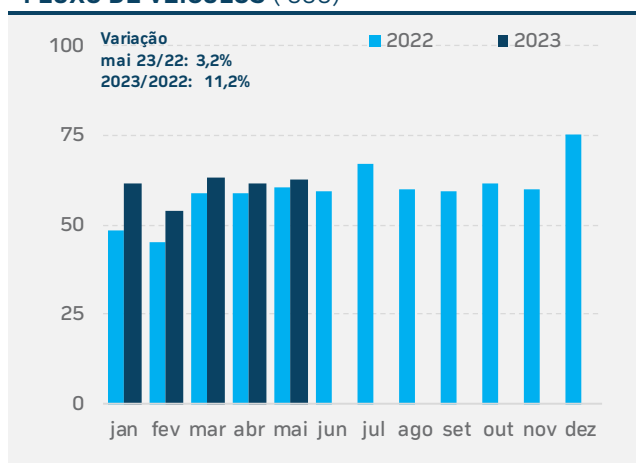
A vacância do Fundo saiu de 15,9% em abril para 17,9% em maio.

Movimentações comerciais: entradas da New Era (34 m²) e Inovathi (102 m²), saídas das operações temporárias Im.Fusion (645 m²) e atração da Galinha Pintadinha (255 m²). No caso das entradas, foram dois remanejamentos, onde suas antigas locações saíram da base de contratos apenas no mês que vem, levando a vacância para 18,2%.

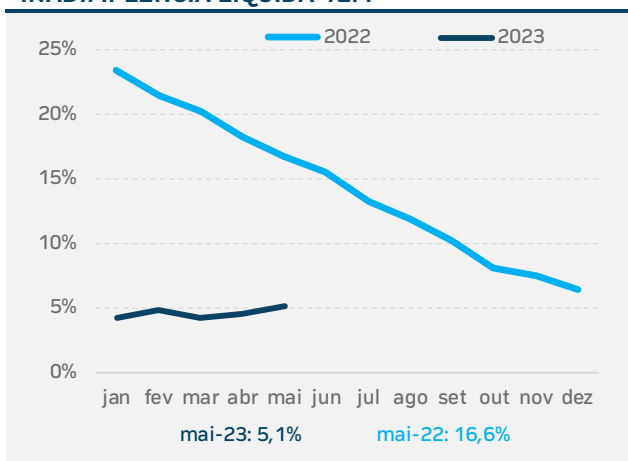
VENDAS (R\$ MM)



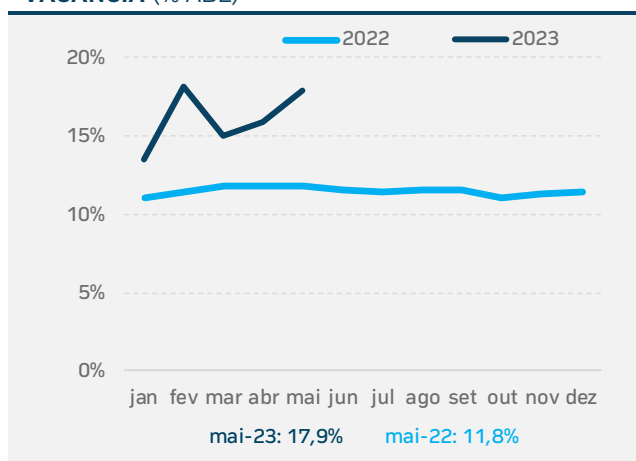
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Lumine



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

AGE - 3ª EMISSÃO DE COTAS

Em 30 de junho 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"), convidou os cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 17 de julho de 2023 ("Consulta Formal") a fim de deliberar sobre a aprovação da 12ª (décima segunda) emissão de cotas do Fundo ("12ª Emissão" e "Cotas", respectivamente) com, caso aprovada, autorização para a Administradora à prática de todos os atos necessários à efetivação da 12ª Emissão e à realização de oferta pública de distribuição das Cotas no Brasil, sob a coordenação da Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora" e "Coordenador Líder"), de acordo com os seguintes principais termos e condições:

- a. Características e Público-Alvo: As Cotas da 12ª Emissão assegurarão aos seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes. A Oferta será destinada a investidores profissionais, nos termos do inciso I do artigo 27 da Resolução CVM 160, e de acordo com os critérios mencionados abaixo;
- b. Preço por Cota: O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 12ª Emissão, será equivalente a (i) R\$ 87,94 (oitenta e sete reais e noventa e quatro centavos), correspondente ao seu valor patrimonial apurado em 31 de maio de 2023; ou (ii) R\$ 67,58 (sessenta e sete reais e cinquenta e oito centavos), 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 tais valores não incluem o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) ("Preço por Cota"), conforme alternativa que venha a ser deliberada pelos Cotistas. Informações adicionais para auxiliar a tomada de decisão dos Cotistas estão disponíveis na Proposta da Administradora;
- c. 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;
- d. Montante Total da Oferta: O montante total da Oferta será de R\$ 10.047.408,82 (dez milhões, quarenta e sete mil, quatrocentos e oito reais e oitenta e dois centavos) ou de R\$ 10.086.517,74 (dez milhões, oitenta e seis mil, quinhentos e dezessete reais e setenta e quatro centavos), conforme o Preço por Cota que venha a ser deliberado pelos Cotistas conforme item "b" acima, o qual será acrescido do Custo Unitário de Distribuição, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);
- e. Quantidade Total de Cotas: A quantidade total de cotas da Oferta será de 114.253 (cento e catorze mil, duzentas e cinquenta e três) ou de 149.253 (cento e quarenta e nove mil, duzentas e cinquenta e três) Cotas da 12ª Emissão, conforme o Preço por Cota que venha a ser deliberado pelos Cotistas conforme item "b" acima, podendo ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);
- f. Montante Mínimo: O montante mínimo da Oferta será o equivalente a 1.000 (um mil) Cotas, considerando o Preço por Cota que venha a ser deliberado pelos Cotistas conforme item "b" acima ("Montante Mínimo da Oferta");
- g. 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;

- h. 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 “i” 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;
- i. 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 11,19307722678% ou a 14,62193863906%, conforme o Preço por Cota que venha a ser deliberado pelos Cotistas conforme item “b” acima 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);
- j. Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 12ª Emissão: 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: I. A Administradora comunicará os cotistas sobre a necessidade de recursos, solicitando o aporte de recursos no Fundo mediante a integralização parcial ou total das cotas subscritas por cada um dos cotistas nos termos dos respectivos compromissos de investimento. Ao receberem uma chamada de capital, os cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da chamada de capital; II. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, (i) por meio dos sistemas, administrados e operacionalizados pela B3; ou (ii) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN; III. Os procedimentos acima serão repetidos para cada chamada de capital até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas pelos cotistas tenham sido integralizadas; IV. Os cotistas, ao subscreverem cotas e assinarem os respectivos compromissos de investimento comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nos respectivos compromissos de investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos do Suplemento, do Regulamento e dos respectivos compromissos de investimento; e V. Os valores inadimplidos serão corrigidos pelo IPCA desde a data de inadimplemento até a data de quitação, acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês incidentes desde a data de inadimplemento até a data de quitação e de multa flat de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido. O cotista inadimplente, além de ser responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo, nos termos do inciso IV acima, terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Gerais e pagamento de amortização de cotas em igualdade de condições com os demais cotistas titulares de cotas, nos termos do Regulamento) até que tenham quitados os valores inadimplidos ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Caso o cotista inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal cotista inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de



ganhos e rendimentos do Fundo, a título de amortização de suas cotas e aos seus direitos políticos, conforme previsto neste Regulamento.

- k. 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.

Poderão participar da Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

A Consulta Formal ocorrerá de forma não presencial, de modo que as deliberações serão tomadas única e exclusivamente por manifestação de voto escrita dos cotistas, a qual deverá ser formulada por meio de envio à Administradora da carta resposta disponibilizada na forma do anexo à presente, abrangendo as possíveis opções de deliberação. A manifestação de voto deverá ser impressa, preenchida e assinada, e enviada acompanhada da Documentação de Identificação*, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma, para o e-mail assembleias@hedgeinvest.com.br até as 15h00 do dia da Consulta Formal.

Maiores detalhes sobre a emissão podem ser encontrados 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.



hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br