

Shopping West Plaza FII

WPLZ11



JULHO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	5
PRINCIPAIS DESTAQUES	6
DESEMPENHO DO FUNDO	9
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	10
FICHA TÉCNICA DO SHOPPING	11
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	12
INDICADORES OPERACIONAIS	13
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	14
DOCUMENTOS	17



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\$ 87,80

COTA DE MERCADO

R\$ 80,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 81,7 mi

QUANTIDADE DE COTAS

1.020.747

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.873

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.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

No mês de julho assistimos à continuidade do movimento de valorização dos ativos de renda variável, que segue em evolução desde abril de 2023. O mercado de ações na B3 teve expressiva valorização, subindo 3,27% no mês e acumulando um ganho de 11,13% no ano. O IFIX manteve a perspectiva positiva e subiu 1,33% no mês, a quarta alta mensal consecutiva, levando a uma valorização de 11,51% em 2023. O dólar desvalorizou-se 1,25% no mês e, com isso, o real acumula uma valorização de 10,43% no ano. Os juros continuaram o movimento de fechamento da curva e o IMA-B valorizou-se 0,81%, acumulando uma variação positiva de 12,27% no ano.

Como pudemos ver, os mercados performaram de forma muito positiva para os investidores que acreditaram nos fundamentos do Brasil. Embora o recesso parlamentar tenha contribuído para trazer muita tranquilidade nas últimas semanas do mês, tivemos um começo de julho promissor, com o encaminhamento da reforma tributária e a análise do novo arcabouço fiscal pelo Senado que deve devolver a PEC para a Câmara com algumas mudanças, mantendo, no entanto, a maior parte do texto aprovado anteriormente pelos deputados. Sabemos que o arcabouço vai depender de aumento de arrecadação para se manter efetivo, mas a nova regra para controle das contas públicas no Brasil vai contribuir para manter as contas sob vigilância e, embora o desafio de aumentar a arrecadação em 2024, num montante entre R\$ 100 bilhões e R\$ 130 bilhões, para cumprirmos a promessa de termos déficit zero no próximo ano, seja imenso, acreditamos que um crescimento do PIB nesse e no próximo ano ao redor de 2,50% pode nos entregar o resultado desejado para superarmos essa barreira.

Surpresas positivas não faltaram em julho, como, por exemplo, o aumento da nota de crédito do Brasil de BB- para BB pela agência de *rating* Fitch, deixando-nos a dois degraus do *investment grade*. A decisão, segundo a agência, foi motivada por um desempenho econômico mais robusto e pelas novas regras fiscais e medidas tributárias em negociação com o Congresso, que devem ancorar uma consolidação gradual da nossa economia.

Enquanto assistimos o FED, Banco Central americano, subir os juros para o maior patamar em vinte e dois anos nos EUA sancionando mais um aumento de 0,25% e com isso elevando a sua taxa de referência para um intervalo entre 5,25% e 5,50%, por aqui assistimos, no dia 2 de agosto, ao COPOM promover a primeira baixa de juros em três anos e levar a taxa SELIC do Banco Central do Brasil para o nível de 13,25%, surpreendendo os principais analistas econômicos do país que, em sua maioria, acreditavam que esse novo ciclo de baixa de juros no Brasil teria início com um corte da Selic de 0,25%. As boas notícias continuaram com o real atingindo a sua cotação mais alta no dia 26 de julho, ao redor de R\$ 4,71 contra o dólar, no que foi o ponto mais forte de nossa moeda desde 20 de abril de 2022. Pudemos, também, ver o Ibovespa negociar ao redor dos 123.000, o que foi a sua maior cotação no ano.

Continuamos bastante positivos, acreditamos que o Brasil deve atrair capitais estrangeiros, pois o patamar de juros ainda está bastante atrativo em comparação com as maiores economias do mundo e a percepção de que temos uma inflação que caminha para a estabilidade vai permitir que o Banco Central siga no caminho de uma acomodação na política monetária, que trará um novo dinamismo para a nossa economia, com patamares mais altos de crescimento.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

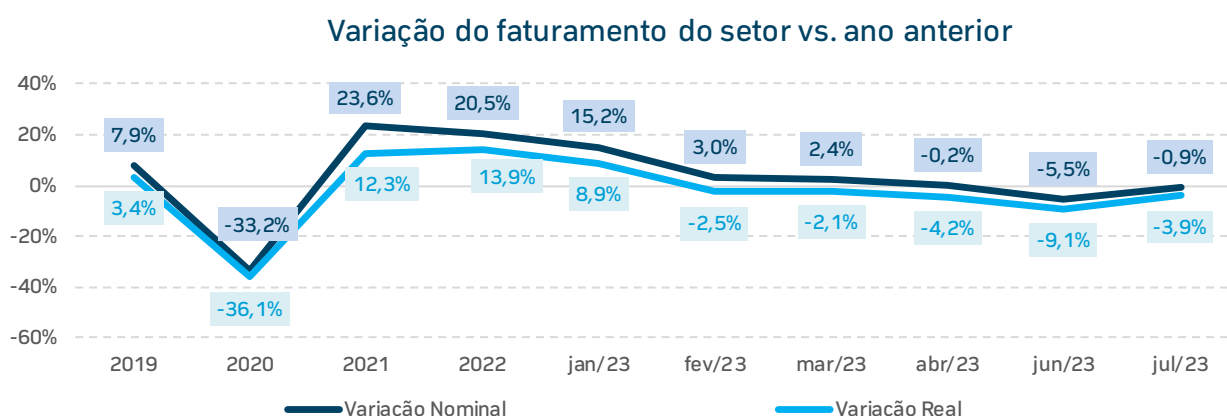
Equipe de Gestão da Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em junho, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de faturamento de 0,9% 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 3,9%

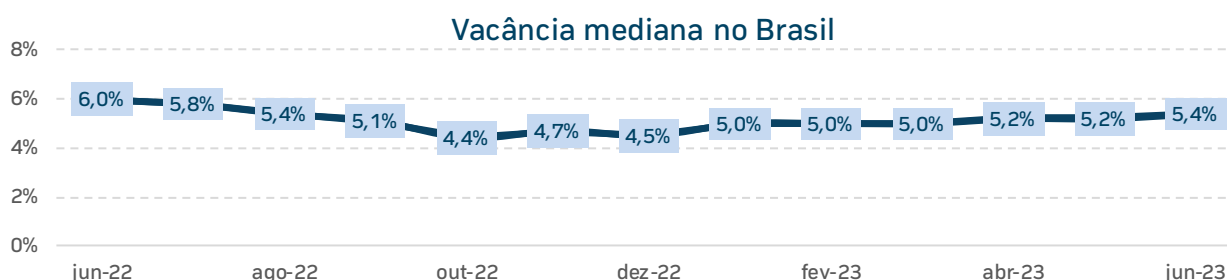
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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



Fonte: Abrasce, Hedge



PRINCIPAIS DESTAQUES

SHOPPING WEST PLAZA

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

Em junho, as vendas totais do Shopping West Plaza apresentaram resultado 3,7% inferior ao realizado em junho de 2022. No acumulado do ano, as vendas apresentam crescimento de 2,0% em relação ao mesmo período de 2022. Ao calcular a variação das vendas por metro quadrado de ABL locada entre junho de 2023 e junho de 2022, observamos um crescimento de 3,6% neste indicador.

Já o resultado operacional de junho apresentou crescimento de 10,2% vs. junho de 2022. No ano, o resultado acumulado está 0,8% abaixo do realizado no mesmo período de 2022.

A vacância do Fundo recuou de 17,9% em maio para 17,8% em junho.

Movimentações comerciais: entrada da Nuance (104 m²) e saídas da Pizza Hut (38 m²) e Open Laser (35 m²).

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

12ª EMISSÃO DE COTAS

Em 27 de julho de 2023 foi anunciado o início da 12ª emissão de cotas, com montante total de R\$ 10.086.517,74 considerando o preço de emissão de R\$ 67,58 / cota, sem considerar o custo de emissão de 0,25% sobre o valor da cota. Conforme detalhado adiante e na [Proposta da Gestora](#), a 12ª emissão visa captar recursos para fazer frente aos investimentos na revitalização do Shopping West Plaza, bem como fazer frente a demais investimentos no ativo para manutenção e pequenas melhorias.

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

REVITALIZAÇÃO SHOPPING WEST PLAZA

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

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

Após a consolidação citada, a equipe de gestão elaborou um plano de revitalização a partir de um profundo diagnóstico, no qual foram definidas estratégias e diretrizes para o curto, médio e longo prazo do shopping. A elaboração deste plano partiu das definições que haviam sido elaboradas pelos antigos proprietários durante anos de observação e investimentos em projetos e estudos e foi ajustada para a realidade e interesse dos Fundos. Entretanto, a partir de março de 2020, além de todos os efeitos causados pela pandemia da COVID-19, amplamente comunicados por meio dos relatórios gerenciais, a equipe de gestão optou por congelar investimentos relevantes visando a preservação do caixa, bem como para promover determinados ajustes estratégicos adequando o projeto à nova realidade e tendências observadas além de rever a ordem de prioridade,

postergando assim a implementação de tal estratégia até que houvesse um cenário mais estável e claro em relação à consolidação de tais tendências no setor.

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

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

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

Boulevard West Plaza



Praça de Alimentação



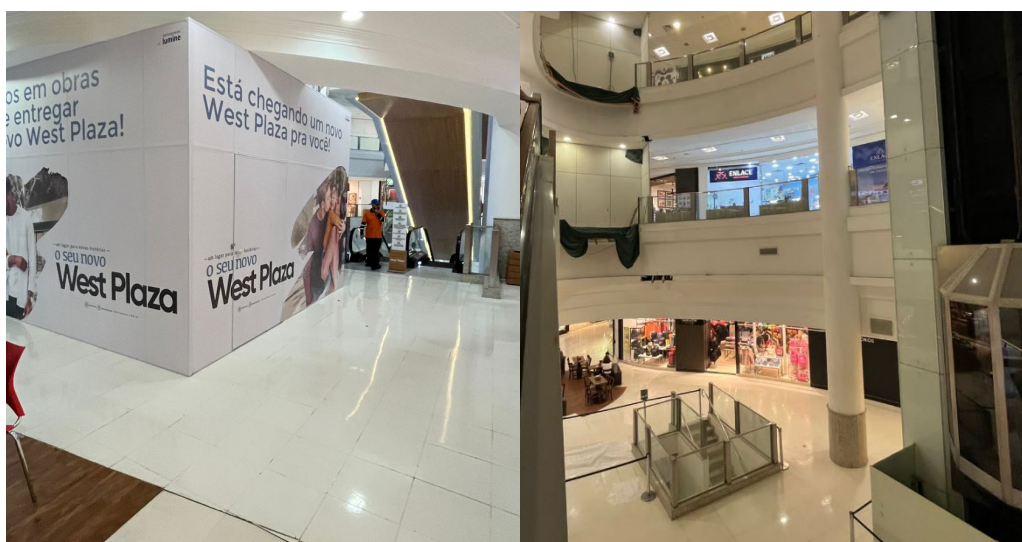
Fonte: Imagens do projeto de arquitetura desenvolvido pela ACIA Arquitetos

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

O projeto será desenvolvido ao longo dos próximos 24 meses e estimamos que após sua maturação, no 3º ano, deverá trazer uma rentabilidade real de 16,1% ao ano sobre o capital investido de R\$ 8 milhões. Todas as declarações quando baseadas em expectativas futuras, envolvem riscos e incertezas e, portanto, não devem ser consideradas como promessa ou garantia de rentabilidade futura.

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 A e B. Para o bloco B, grande parte da obra já foi finalizada, como pode ser visto na foto abaixo, ao lado direito.



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,43 / cota como rendimento referente ao mês de julho de 2023. Adicionalmente, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,44 / cota.

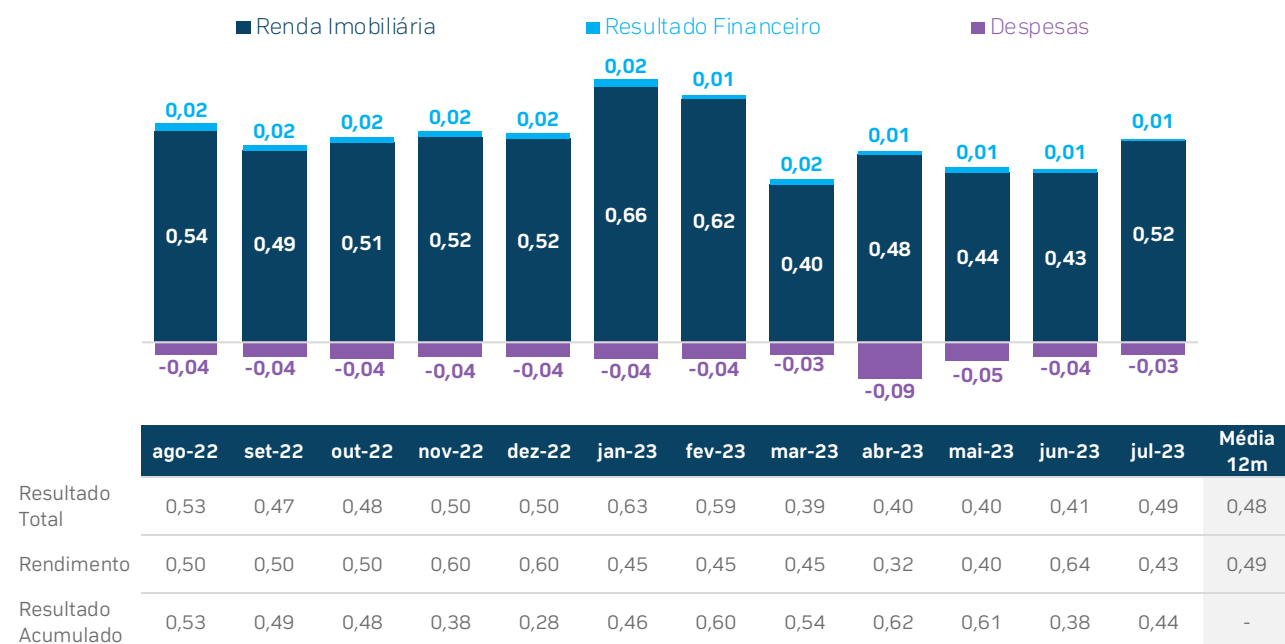
Conforme informado anteriormente, o shopping pagou em juízo parte dos valores de IPTU no âmbito de discussão com a Prefeitura de São Paulo sobre tais valores e, os impactos no Fundo serão linearizados ao longo do segundo semestre de 2023.

O pagamento será realizado em 14 de agosto de 2023, aos detentores de cota em 31 de julho 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	jul-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	533.560	0,52	3.709.464	0,52
Resultado imobiliário	526.005	0,52	3.620.436	0,51
Receita financeira	7.555	0,01	89.028	0,01
Despesas totais	(31.726)	(0,03)	(336.339)	(0,05)
Resultado WPLZ11	501.833	0,49	3.373.125	0,47
Rendimento WPLZ11	438.921	0,43	3.205.146	0,45

Fonte: Hedge

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



LIQUIDEZ

WPLZ11	jul-23	2023	12 Meses
Presença em pregões	100,0%	100,0%	100,0%
Volume negociado (R\$ mil)	226,7	683,6	1.721,7
Giro (em % do total de cotas)	0,3%	1,0%	2,3%
Valor de mercado			R\$ 81,7 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			1.020.747 cotas

Fonte: Hedge / Economática / B3

RENTABILIDADE

A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 80,00**.

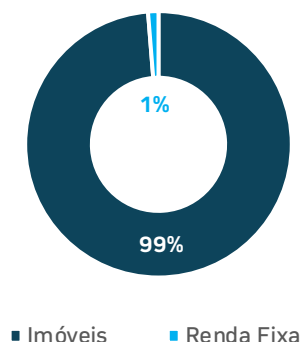
WPLZ11	jul/23	2023	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	64,00	80,85	68,94	100,00
Renda Acumulada	1,00%	4,09%	8,50%	72,92%
Ganho de Capital Líq.	20,00%	-1,05%	12,83%	-20,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	21,11%	3,11%	22,26%	87,01%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	895,33%	5,46%	22,36%	4,13%
Retorno em % CDI Líquido	2318%	48%	195%	38%
Retorno Total Bruto	26,0%	3,0%	24,5%	52,9%
IFIX**	1,3%	11,5%	13,6%	-
% IFIX	1960%	26%	180%	-

*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

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

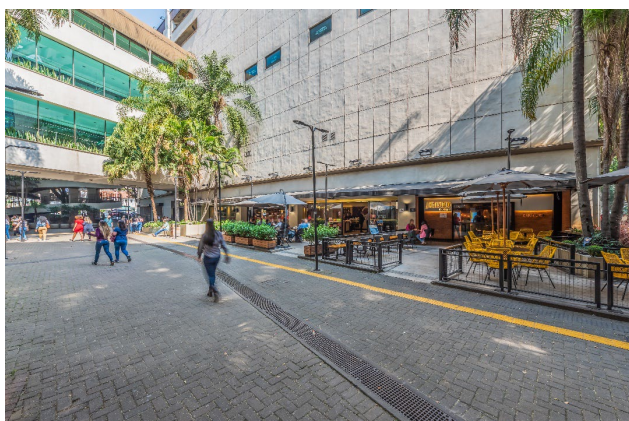
Principais Operações: Bio Ritmo, C&A, Daiso, Renner, Magazine Luiza e Riachuelo.

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

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo, São Paulo/SP

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



Imagens 2 a 5: Mauricio Moreno.

RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

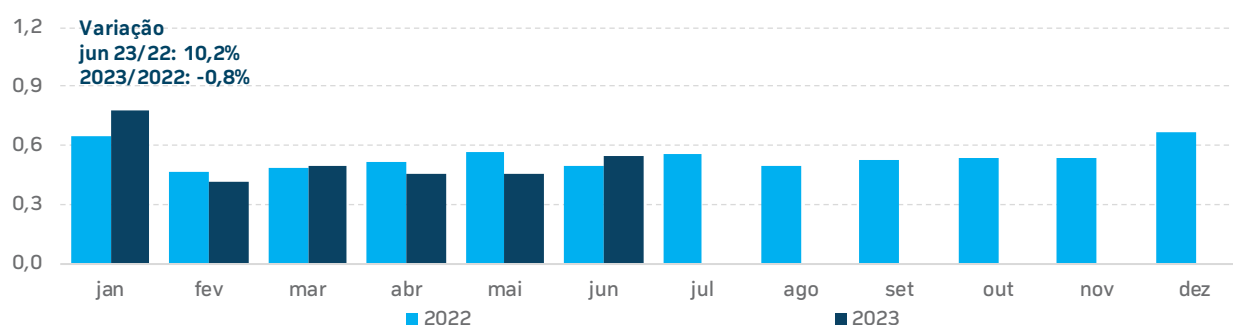
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII
---	--	--

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

Shopping West Plaza (30%)	Realizado jun-23	Realizado jun-22	Variação vs. jun-22	Acumulado jun-23	Acumulado jun-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	484.658	454.015	7%	3.304.543	3.029.719	9%
Aluguel complementar	72.125	83.678	-14%	351.218	429.153	-18%
Aluguel quiosques/stands	70.096	86.034	-19%	446.461	680.040	-34%
Descontos/carências/cancelamentos	(46.368)	(66.477)	-30%	(240.464)	(383.973)	-37%
Inadimplência	(25.601)	(20.865)	23%	(359.327)	(467.661)	-23%
Outras receitas	4.145	5.283	-22%	58.528	77.102	-24%
Receitas totais	559.055	541.668	3%	3.560.959	3.364.382	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(148.690)	(148.179)	0%	(989.427)	(803.548)	23%
Outras despesas	(53.853)	(60.292)	-11%	(393.087)	(195.847)	101%
Despesas totais	(202.543)	(208.471)	-3%	(1.382.514)	(999.396)	38%
Resultado operacional (NOI)	356.512	333.197	7%	2.178.445	2.364.986	-8%
Resultado estacionamento	188.128	161.194	17%	964.807	804.142	20%
NOI + estacionamento	544.640	494.391	10%	3.143.252	3.169.128	-1%
Benfeitorias	(99.285)	(6.795)	1361%	(1.044.179)	(19.208)	5336%
Resultado não operacional	(18.635)	-	-	(191.739)	-	-
Fluxo de caixa total	426.720	487.596	-12%	1.907.335	3.149.920	-39%

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

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



Fonte: Lumine

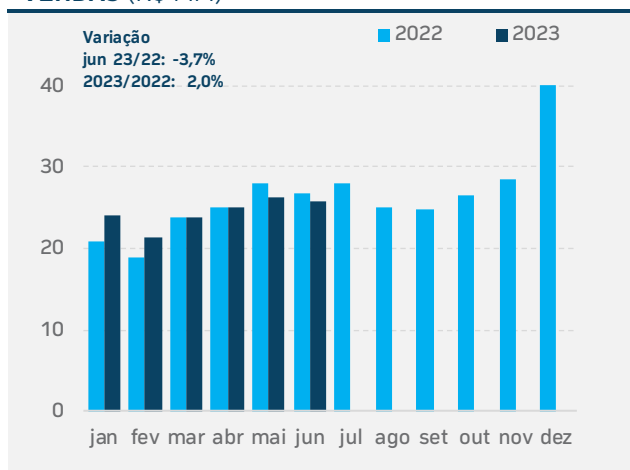
INDICADORES OPERACIONAIS

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

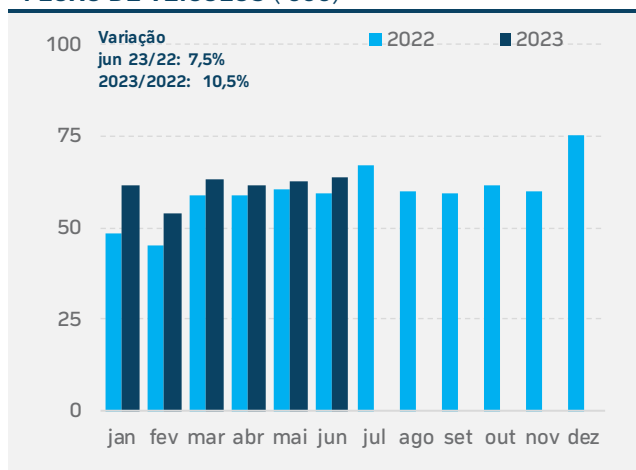
A vacância do Fundo recuou de 17,9% em maio para 17,8% em junho.

Movimentações comerciais: entrada da Nuance (104 m²) e saídas da Pizza Hut (38 m²) e Open Laser (35 m²).

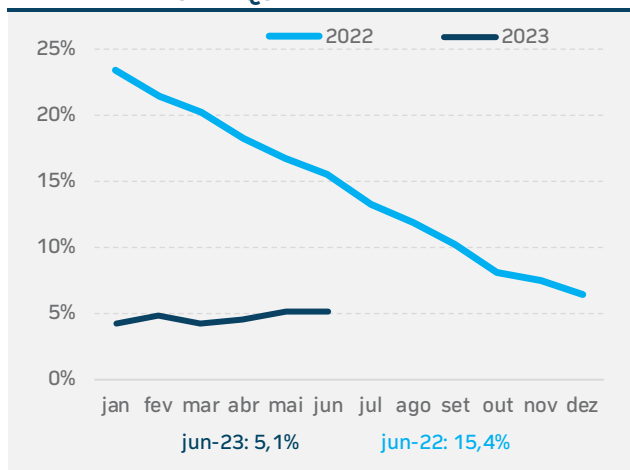
VENDAS (R\$ MM)



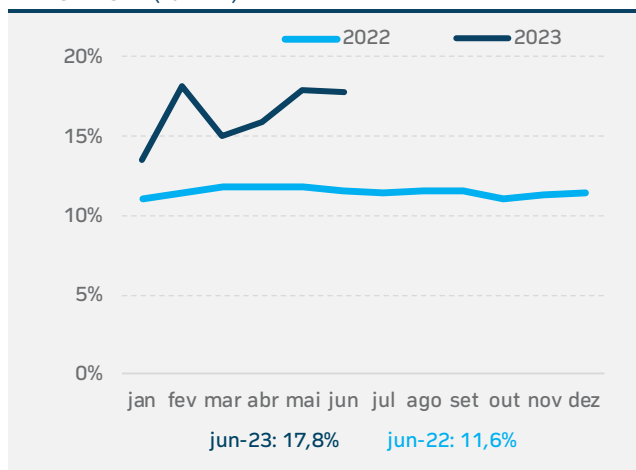
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Lumine

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

AGE - 3ª EMISSÃO DE COTAS

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

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

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

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

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

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

Cronograma da oferta:

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

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

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2022](#)[Informe Mensal](#)

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