

Shopping West Plaza FII

WPLZ11



MAIO DE 2025

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	4
PRINCIPAIS DESTAQUES	5
DESEMPENHO DO FUNDO	9
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	10
FICHA TÉCNICA DO SHOPPING	11
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	12
INDICADORES OPERACIONAIS	13
DOCUMENTOS	14



Clique no **ícone** no lado superior direito para retornar ao menu.

OBJETIVO DO FUNDO

Os recursos do Fundo serão destinados à aquisição dos direitos inerentes à propriedade da totalidade ou frações ideais de imóveis integrantes do empreendimento imobiliário denominado **Shopping West Plaza**, localizado na Capital do Estado de São Paulo, observadas as condições estabelecidas no Regulamento do Fundo.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 66,80

COTA DE MERCADO

R\$ 49,69

VALOR DE MERCADO

R\$ 58,1 mi

QUANTIDADE DE COTAS

1.170.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.602

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.

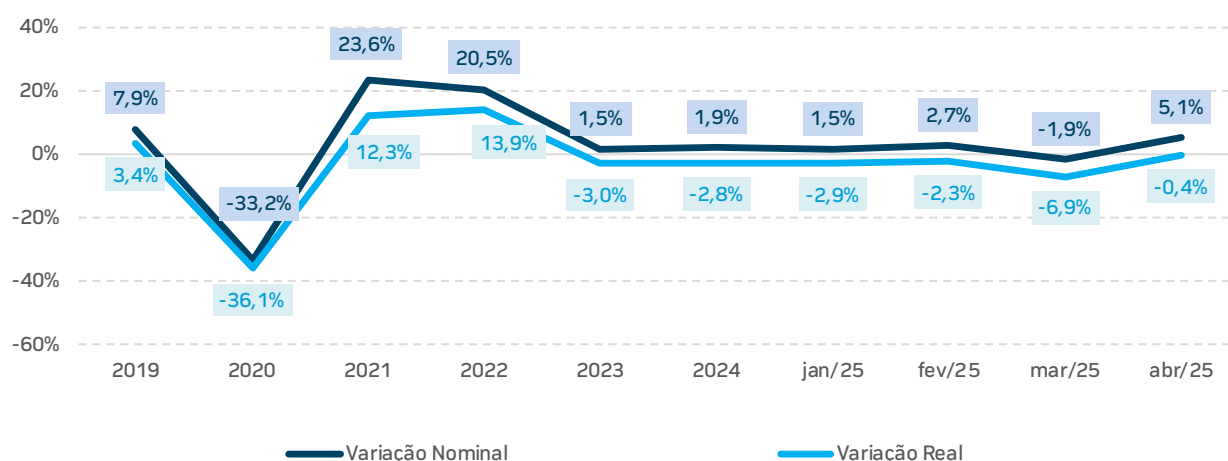
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em abril, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de 5,1% nas vendas quando comparado ao mesmo mês de 2024, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 0,4%. Considerando o acumulado de 2025, temos um crescimento nominal de vendas de 1,8% vs. o mesmo período de 2024.

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

Variação das vendas do setor vs. ano anterior

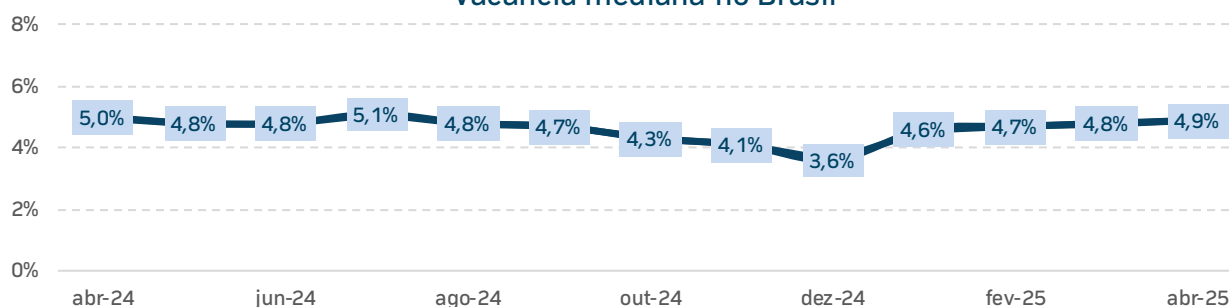


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
abr/25	4,9%	5,4%	3,6%	4,0%	5,4%
mar/25	4,8%	5,4%	4,2%	4,1%	5,0%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

SHOPPING WEST PLAZA

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de maio de 2025, que reflete os resultados de abril de 2025 (regime caixa) do Shopping West Plaza.

Em abril, as vendas totais do Shopping West Plaza apresentaram resultado 26,5% superior ao realizado em abril de 2024. No acumulado do ano, as vendas apresentam crescimento de 9,9% em relação ao mesmo período de 2024. Vale destacar que o mês de abril possui o impacto de descasamento de calendário, visto que a Páscoa, uma das datas comemorativas que mais geram vendas no ano, ocorreu no ano passado em março, enquanto em 2025 ocorreu em abril. Considerando as vendas acumuladas do bimestre mar-abr/25, temos um crescimento de 11,9% vs. mar-abr/24. Desconsiderando apenas as operações afetadas diretamente pela Páscoa, como as chocolaterias, as vendas totais do West Plaza crescem 18,2% vs. abr/24.

Já o resultado operacional de abril ficou 16,7% abaixo do resultado apresentado em abril de 2024. No ano, o resultado acumulado fica 6,7% abaixo do realizado no mesmo período de 2024. Destacamos que o resultado de abr/25 foi fortemente afetado por dois fatores: i) cobertura de inadimplência condominial; ii) efeito de recebimento não recorrente em abr/24. Retirando estes fatores, o resultado de abr/25 apresenta crescimento de 7,1% vs. abr/24.

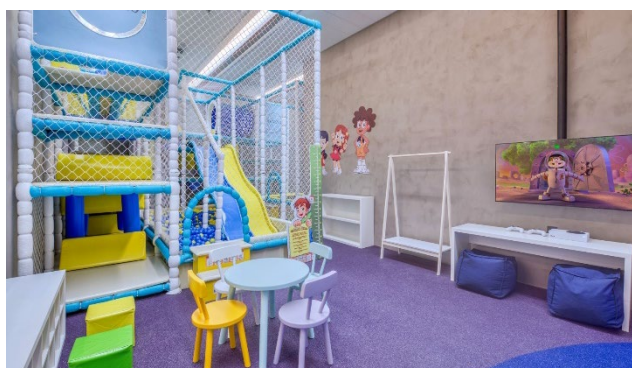
A vacância saiu de 8,0% em março para 8,2% em abril.

Movimentações comerciais: entrada da Atelier Tsuru (115 m²), saída da Palmipé (41 m²), adição de 99 m² na ABL vaga após reclassificação de reservas técnicas.

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

INAUGURAÇÃO MADERO WEST PLAZA

No mês de abril, [tivemos](#) a inauguração da 100ª unidade do Madero Steak House, localizada no 3º piso do Bloco A. A operação conta com o cardápio completo, com steakhouse, gastronomia italiana, além do “melhor hamburguer do mundo”. O restaurante também conta com um parque interno, o Maderoland, que passa a ter uma parceria com o universo do Gato Galáctico, um dos maiores produtores de conteúdo infantil em língua portuguesa.



MANÉ MERCADO – ASSINATURA DE CONTRATO

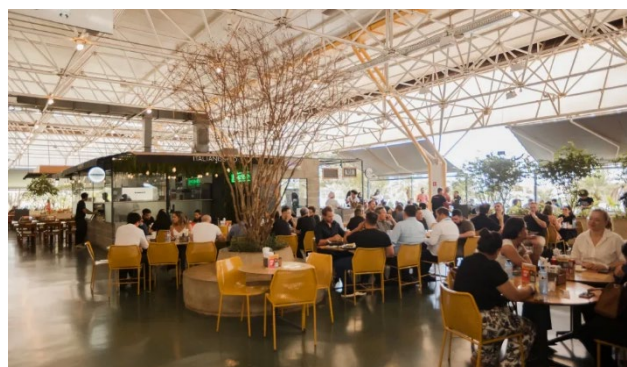
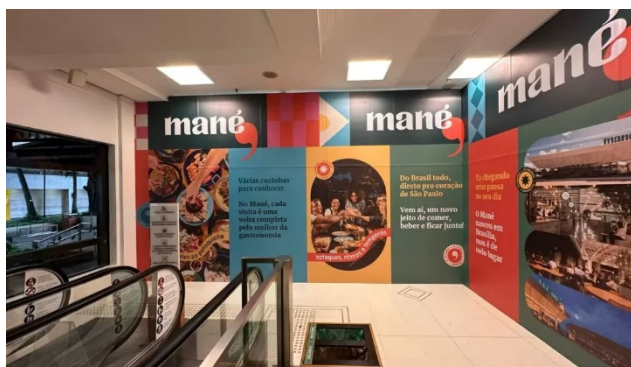
Inspirado nos mercados gastronômicos de grandes cidades ao redor do mundo, o [Mané Mercado](#) foi inaugurado em 2022 na cidade de Brasília-DF, nos arredores do Estádio Nacional Mané Garrincha.

No West Plaza, o complexo gastronômico reunirá diversas operações culinárias em um ambiente agradável e acolhedor, oferecendo uma experiência única e diversificada aos visitantes, com completa sinergia ao boulevard do empreendimento, que em breve será revitalizado. Adicionalmente à proposta gastronômica, o Mané Mercado tem em sua essência a proposta de servir como uma opção de lazer e entretenimento, promovendo eventos musicais e culturais que se integram à gastronomia e ao público local. Além disso, a operação conta com uma curadoria de alta qualidade, processos operacionais inovadores e sistema de cobrança único, que elevam a experiência dos clientes a um patamar diferenciado, sem comparação aos demais players nacionais.

Ainda, em sua unidade inaugural, é possível identificar uma grande sinergia entre a operação e os eventos sediados pelo Estádio Mané Garrincha, atendendo o público em dias de shows e jogos. A expectativa é de que isso se repita no West Plaza, em dias de eventos sediados pelo Allianz Parque, arena mais dinâmica e que mais recebe eventos na cidade de São Paulo.

A mobilização para obras já foi iniciada e a inauguração no West Plaza deverá ocorrer no último trimestre de 2025, em uma área com cerca de 3 mil m².

Por fim, destacamos que também foram assinados contratos para as entradas dos restaurantes GUA.CO e L'Entrecôte de Paris. Estas entradas somadas aos restaurantes recém-inaugurados Madero, Calle 54 e Nagairô Sushi, e às diversas outras operações já existentes como Outback e Pecorino, farão do Shopping West Plaza a melhor e mais completa opção gastronômica da região.



Fotos: Tapume para obras do Mané Mercado São Paulo (a esquerda); Mané Mercado unidade Brasília (a direita)

INAUGURAÇÃO LOJAS AMERICANAS – NOVO PONTO

Destacamos que em junho ocorreu a inauguração da nova operação da Lojas Americanas, concluindo o movimento de realocação que possibilita a entrada do Mané Mercado em sua antiga área, localizada no 1º piso do Bloco C e conectada ao Boulevard do empreendimento.



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.

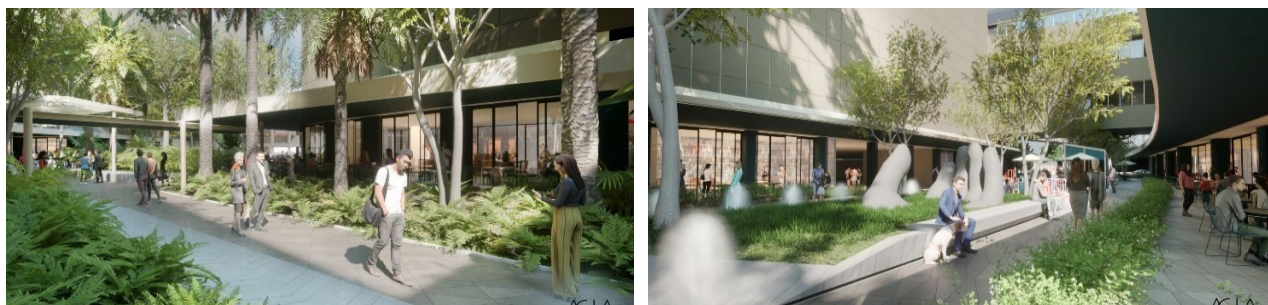
Após a consolidação citada, a equipe de gestão elaborou um plano de revitalização a partir de um profundo diagnóstico, no qual foram definidas estratégias e diretrizes para o curto, médio e longo prazo do shopping. A elaboração deste plano partiu das definições que haviam sido elaboradas pelos antigos 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



Fonte: Imagens do projeto de arquitetura desenvolvido pela ACIA Arquitetos

Conclusão das obras – Praça de Alimentação

Destacamos que a obra da praça de alimentação foi completamente finalizada. O projeto trouxe como principal novidade a abertura de uma grande janela que traz iluminação natural para o ambiente e uma ampla vista da região onde o Shopping está inserido. Esta área contempla um mobiliário mais descontraído e confortável, além do novo acesso do cinema. Adicionalmente, o projeto ampliou a área de *seating* em cerca de 200 assentos, preparo de *shells* para novas operações, troca de revestimento, mobiliário, iluminação, paisagismo e melhoria do conforto térmico e acústico do ambiente, oferecendo aos clientes uma nova experiência de bem-estar e lazer. Adicionalmente, vale destacar que o shopping está em fase de planejamento e organização das próximas etapas de *retrofit* e em breve serão divulgadas novidades.



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

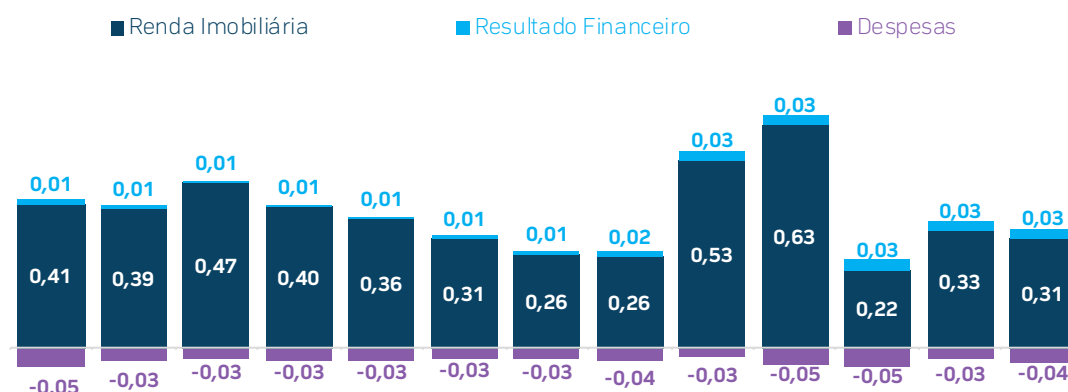
O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,32 / cota como rendimento referente ao mês de maio de 2025, considerando as 1.170.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 13 de junho de 2025, aos detentores de cota em 30 de maio de 2025. Adicionalmente, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,73 / cota.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo, recomenda-se considerar uma média de um período mais longo.

WPLZ11	mai-25	R\$ / Cota	2025	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	397.022	0,34	2.483.314	0,43
Resultado imobiliário	362.319	0,31	2.313.730	0,40
Receita financeira	34.703	0,03	169.583	0,03
Despesas totais	-45.047	-0,04	-223.187	-0,04
Resultado	351.975	0,30	2.260.127	0,39
Rendimento WPLZ11	374.400	0,32	1.841.983	0,32
Rendimento Recibos	-	0,00	5.285	0,12

Fonte: Hedge

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



	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	Média 12m
Resultado Total	0,37	0,37	0,45	0,37	0,34	0,29	0,24	0,24	0,53	0,61	0,20	0,33	0,30	0,36
Rendimento	0,41	0,41	0,36	0,36	0,36	0,29	0,29	0,29	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,33
Resultado Acumulado	0,48	0,44	0,53	0,54	0,51	0,50	0,45	0,40	0,60	0,88	0,75	0,75	0,73	-

LIQUIDEZ

WPLZ11	mai-25	2025	12 Meses
Presença em pregões	100,0%	100,0%	99,2%
Giro (em % do total de cotas)	0,1%	0,8%	2,3%
Volume negociado (R\$ mil)	68,8	452,0	1441,5
Volume médio diário (R\$ mil)	3,3	4,4	5,8

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\$ 49,69**.

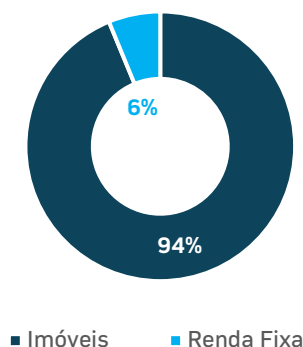
WPLZ11	mai/25	2025	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	49,54	49,25	60,85	100,00
Renda Acumulada	0,6%	3,2%	6,7%	81,1%
Ganho de Capital Líq.	0,2%	0,7%	-18,3%	-50,3%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,9%	4,0%	-12,2%	55,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	11,2%	10,2%	-12,2%	2,6%
Retorno em % CDI Líquido	92,3%	90,0%	-	19,0%
Retorno Total Bruto	0,9%	4,1%	-11,7%	30,8%
IFIX**	1,4%	11,1%	2,4%	-
% IFIX	65,8%	36,8%	-	-

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

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

Gastronomia: Mané Mercado (a inaugurar), Madero, Outback, Pecorino, Nagairô, Calle54, Jeronimo, Mega Cacao Show 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)

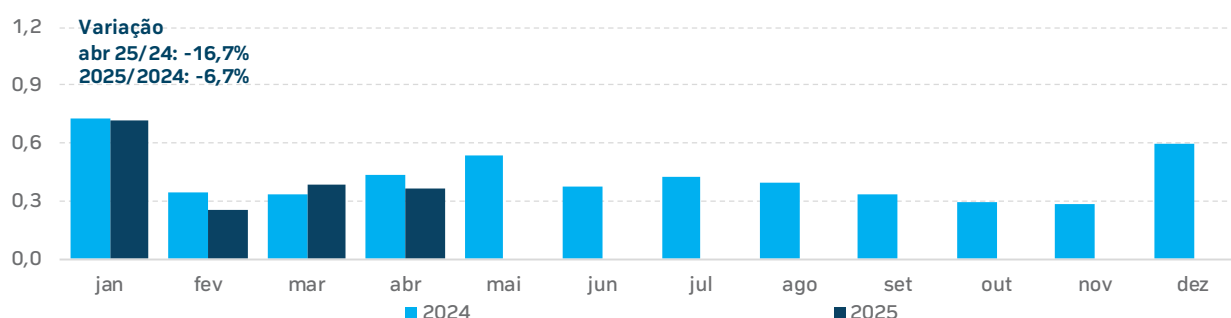
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII
---	--	--

Segue abaixo o resultado caixa de abril de 2025, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de março de 2025, na participação do Fundo no imóvel.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado abr-25	Realizado abr-24	Variação vs. abr-24	Acumulado abr-25	Acumulado abr-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	417.244	440.872	-5%	1.901.045	1.765.858	8%
Aluguel complementar	36.967	53.952	-31%	198.534	259.286	-23%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	74.764	68.486	9%	377.468	297.915	27%
Outras receitas	1.244	3.215	-61%	7.938	16.396	-52%
Receitas totais	530.219	566.525	-6%	2.484.985	2.339.455	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-237.611	-216.710	10%	-857.710	-764.202	12%
Outras despesas	-121.681	-80.982	50%	-639.977	-359.981	78%
Despesas totais	-359.292	-297.692	21%	-1.497.687	-1.124.183	33%
Resultado sem estacionamento	170.928	268.833	-36%	987.298	1.215.272	-19%
Resultado estacionamento	191.392	165.869	15%	730.689	625.671	17%
Resultado operacional (NOI)	362.319	434.703	-17%	1.717.987	1.840.943	-7%
Benfeitorias	-823.050	-209.878	292%	-2.709.530	-411.405	559%
Resultado não operacional	0	-1.277	-100%	0	-18.894	-100%
Fluxo de caixa total	-460.731	223.548	-306%	-991.543	1.410.644	-170%

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 2024. O histórico desde 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.



Fonte: Administradora.

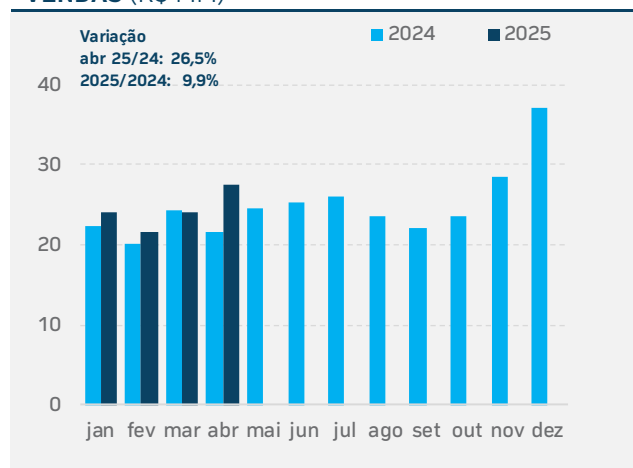
INDICADORES OPERACIONAIS

Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2024. O histórico desde 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

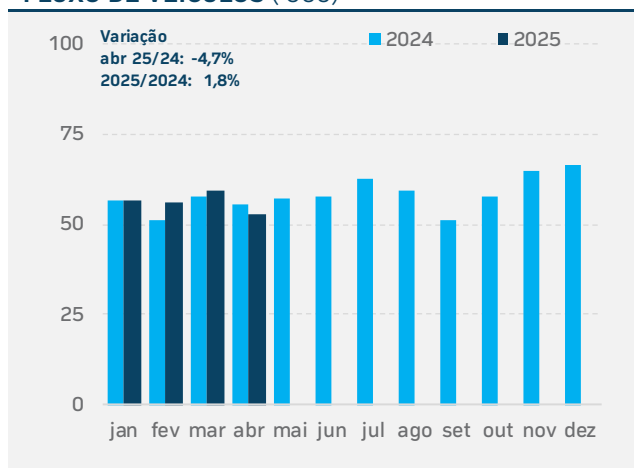
A vacância saiu de 8,0% em março para 8,2% em abril.

Movimentações comerciais: entrada da Atelier Tsuru (115 m²), saída da Palmipé (41 m²), adição de 99 m² na ABL vaga após reclassificação de reservas técnicas.

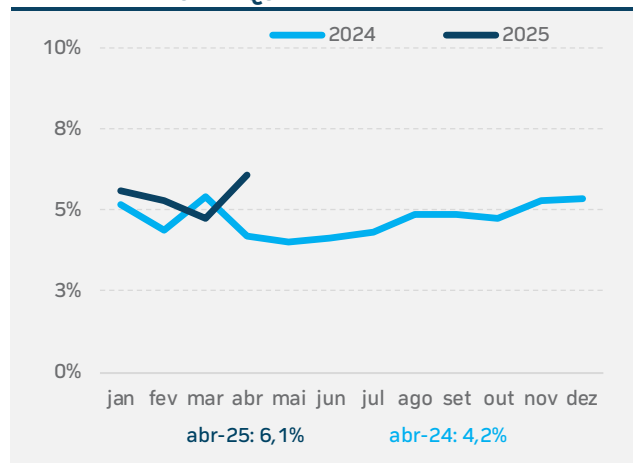
VENDAS (R\$ MM)



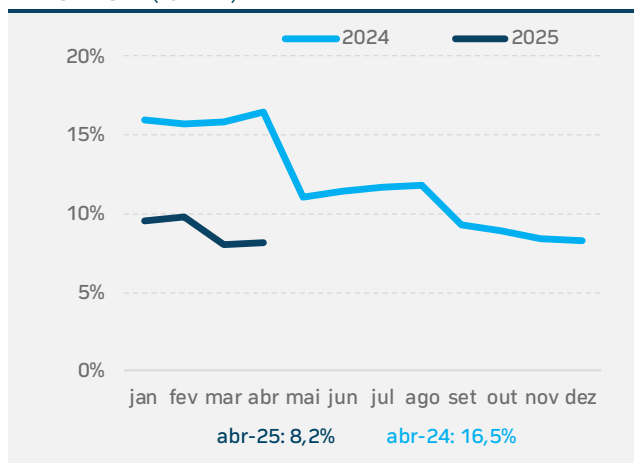
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Administradora.

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2024](#)[Informe Mensal](#)

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



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

hedgeinvest.com.br