

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA PARA A
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA POR MEIO DE PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL DO
SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 09.326.861/0001-39 (“Fundo”)

Código negociação B3: WPLZ11

Prezado Investidor,

A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) e a **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, na qualidade de gestora (“Gestora”) do **SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 09.326.861/0001-39 (“Fundo”), vêm apresentar a V.Sa., enquanto titular de cotas do Fundo (“Cotista”), a seguinte proposta (“Proposta da Administradora e da Gestora”), a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas **de forma não presencial, por meio de consulta formal**, a ser encerrada no dia **22 de setembro de 2025** (“Consulta Formal”), com, caso aprovada, autorização para a Administradora à prática de todos os atos necessários à efetivação da 13ª Emissão e à realização de oferta pública de distribuição das Cotas no Brasil, sob a coordenação da Administradora (“Coordenador Líder”), em regime de melhores esforços de colocação e submetida ao rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 (“Oferta” e “Resolução CVM 160”, respectivamente), de acordo com os seguintes principais termos e condições:

- a. Características e Público-Alvo:** As Cotas da 13ª Emissão assegurarão aos seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes. A Oferta será **destinada a investidores profissionais**, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, e de acordo com os critérios mencionados abaixo;
- b. Registro para Distribuição e Negociação das Cotas.** A Administradora, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”), será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3. As cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa ou de balcão, administrados e operacionalizados pela B3. As cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta e autorização da B3. 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;
- c. Preço por Cota:** O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 13ª Emissão, será equivalente a (i) R\$ 66,66 (sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), correspondente ao seu valor patrimonial apurado em 29 de agosto de 2025; ou (ii) R\$ 49,84 (quarenta e nove reais e oitenta e quatro centavos), equivalente ao valor médio de fechamento das cotas no mercado secundário da B3 nos últimos 180 dias (de 03/03/2025 a 29/08/2025), 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;
- d. Custo Unitário de Distribuição:** Será devido pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Cotas da 13ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas da 13ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência, o custo unitário de estruturação e distribuição equivalente a um percentual fixo de 1,00% (um por cento) sobre o Preço por Cota da 13ª Emissão;

e. Montante Total da Oferta: O montante total da Oferta será de R\$ 8.032.530,00 (oito milhões, trinta e dois mil, quinhentos e trinta reais) ou de R\$ 8.024.240,00 (oito milhões, vinte e quatro mil, duzentos e quarenta reais), conforme o Preço por Cota que venha a ser deliberado pelos Cotistas conforme item “c” acima, o qual será acrescido do Custo Unitário de Distribuição, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);

f. Quantidade Total de Cotas: A quantidade total de cotas da Oferta será de 120.500 (cento e vinte mil e quinhentos) ou de 161.000 (cento e sessenta e um mil) Cotas da 13ª Emissão, conforme o Preço por Cota que venha a ser deliberado pelos Cotistas conforme item “c” acima, podendo ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);

g. Montante Mínimo: O montante mínimo da Oferta será o equivalente a 50.000 (cinquenta mil) Cotas, considerando o Preço por Cota que venha a ser deliberado pelos Cotistas conforme item “c” acima (“Montante Mínimo da Oferta”);

h. 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 e integralizadas 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 e integralizadas 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 artigo 75 da Resolução CVM 160;

i. 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: 7 (sete) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do anúncio de início que comunicar o início da 13ª 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: a 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 “j” abaixo.

j. Fator de Proporção para Subscrição das Cotas da 13ª Emissão: O fator de proporção para subscrição de Cotas da 13ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 10,29914529915% ou a 13,76068376068%, conforme o Preço por Cota que venha a ser deliberado pelos Cotistas conforme item “c” 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);

k. Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 13ª 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:

l. 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.

I. **Conversão das Cotas:** O Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou o investidor que subscrever Cotas da 13ª Emissão, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 13ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 13ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele integralizada, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Cotas de 13ª 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 Anúncio de Encerramento. Com a conversão do recibo de Cotas da 13ª Emissão em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas.

Proposta da Administradora e da Gestora

Trazemos para deliberação a realização de uma nova emissão de cotas do Fundo, que tem por objetivo captar recursos para investimentos no Shopping West Plaza, sendo os principais projetos: i) investimentos comerciais para viabilizar a entrada do Mané Mercado e de outras operações, conforme detalhado adiante; ii) revitalização dos elevadores e do estacionamento; e iii) outros investimentos para manutenção, melhorias e viabilização comercial.

A expectativa de investimento para o restante de 2025 e 2026, na participação do Fundo, é estimado em R\$ 7 milhões. Adicionalmente, a emissão prevê captar recursos para recomposição de caixa e possibilitar investimentos de manutenção e outras melhorias no ativo de até R\$ 1 milhões, totalizando assim, R\$ 8 milhões.

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.

Para capturar este potencial, o shopping passou por um *retrofit* e expansão da Praça de Alimentação, finalizado no primeiro semestre deste ano, que 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. Além de diversas outras melhorias que estão sendo realizadas no empreendimento, como troca de escadas rolantes, pintura das fachadas, calçamento no entorno do shopping e uma nova comunicação visual.

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.



Fotos: Mané Mercado São Paulo – Projeto Conceitual

A Hedge possui como política realizar emissões dos fundos que administra com valor de cota equivalente a, no mínimo, o valor patrimonial. Desta forma, cotistas que eventualmente não venham a exercer o seu direito de

preferência não serão diluídos abaixo do valor patrimonial, referência de valor da carteira de investimentos. Contudo, neste caso, a cota patrimonial do Fundo encerrou o mês de agosto de 2025 em R\$ 66,66 e, dado que a emissão objeto desta assembleia visa à participação no investimento proposto e, entendendo que na referência do valor patrimonial não haverá demanda de investidores para alocar recursos na emissão, apresentamos aos cotistas as duas possibilidades de valor de cota para deliberação: i) emissão baseada no valor patrimonial da cota, e ii) emissão baseada no valor de mercado da cota.

O preço de emissão indicado com base na cota de mercado levou em consideração o valor médio de negociação das cotas no mercado secundário da B3 nos últimos 180 dias, contados do dia 3 de março de 2025 até o dia 29 de agosto de 2025, inclusive, calculada em R\$ 49,84.

Além disso, será devido pelos investidores da oferta o custo unitário de estruturação e distribuição, equivalente a um percentual fixo de 1,00% (um por cento) sobre o preço de emissão, de forma que o valor total a ser desembolsado pelo investidor será de R\$ 67,33 por cota, em caso de aprovação da cota de emissão pelo valor patrimonial, ou R\$ 50,34 por cota em caso de aprovação da cota de emissão pelo valor de mercado.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários, convidamos os cotistas a entrarem em contato via ri@hedgeinvest.com.br informando nome, e-mail e telefone, que prontamente retornaremos o contato.

A Administradora ressalta que a convocação da Consulta Formal ocorrerá unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme permitido pelo Regulamento e esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, esta Proposta, assim como os documentos da Consulta Formal, foram disponibilizados apenas no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/WPLZ/).

São Paulo, 5 de setembro de 2025.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.