

Shopping West Plaza FII

WPLZ11



NOVEMBRO 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	8
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	9
FICHA TÉCNICA DO SHOPPING	10
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	11
INDICADORES OPERACIONAIS	12
DOCUMENTOS	13



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



OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL R\$ 54,66	INÍCIO DAS ATIVIDADES Janeiro de 2008
COTA DE MERCADO R\$ 47,45	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 55,5 mi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS* 1.170.000	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão) 0,55% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo
QUANTIDADE DE COTISTAS 1.546	TAXA DE PERFORMANCE Não há
	CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO WPLZ11
	TIPO ANBIMA FII de Renda Gestão Passiva – Shopping Centers
	PRAZO Indeterminado
	PÚBLICO ALVO Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

* Não considera os 50.000 recibos da 13ª Emissão de Cotas.

Data base das informações: 28/11/2025.



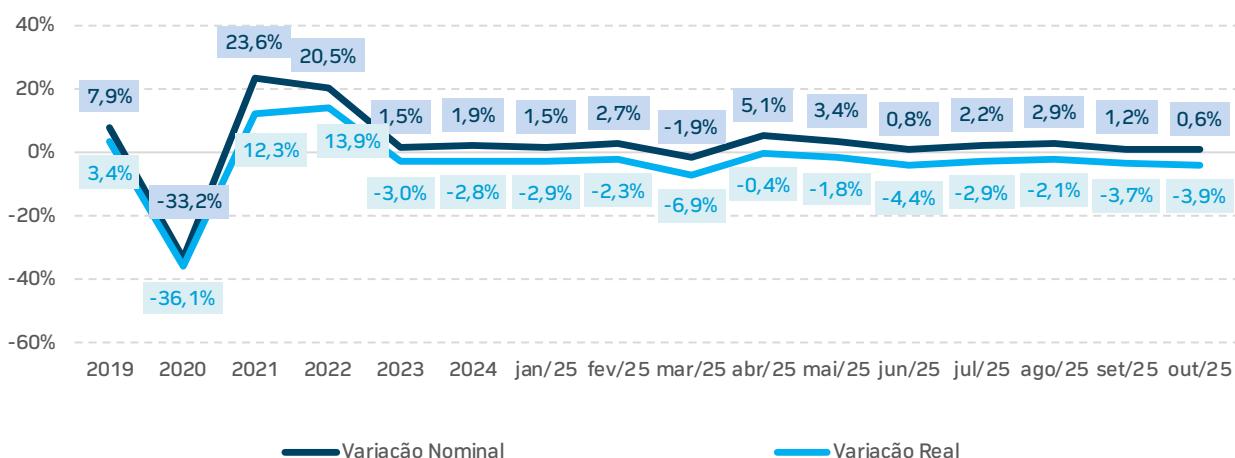
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em outubro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de 0,6% 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 3,9%. 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

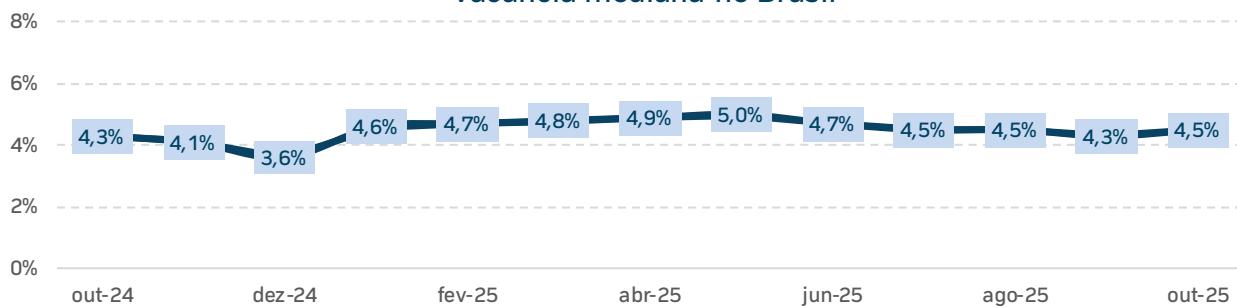


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
out/25	4,5%	5,2%	3,6%	4,2%	5,5%
set/25	4,3%	5,3%	4,8%	4,1%	4,1%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge



PRINCIPAIS DESTAQUES

MANÉ MERCADO - INAUGURAÇÃO

Destacamos que em 8 de dezembro de 2025 foi iniciada a operação do [Mané Mercado São Paulo](#) no Shopping West Plaza, com um evento de abertura para convidados, influenciadores, jornalistas e operadores, atingindo um engajamento de mais de 105 mil visualizações nas redes sociais em menos de 24 horas.

A operação permaneceu em *soft opening* até o dia 18 de dezembro, data que ocorreu a inauguração oficial com funcionamento integral das operações e o início da divulgação mais intensa da operação na mídia.

Inspirado nos mercados gastronômicos de grandes cidades ao redor do mundo, a primeira unidade do [Mané Mercado](#) foi inaugurada em 2022 na cidade de Brasília-DF, nos arredores do Estadio Nacional Mané Garrincha.

No West Plaza, o complexo gastronômico reúne diversas operações culinárias em um ambiente agradável e acolhedor, oferecendo uma experiência única e diversificada aos visitantes, com completa sinergia ao boulevard do empreendimento. 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 Estadio 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.



Fotos: Soft opening Mané Mercado São Paulo.



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. Com a Operação Urbana da Água Branca e o megaprojeto Jardim das Perdizes, houve um aumento da densidade demográfica da região, atingindo os bairros da Barra Funda, Pompéia, Água Branca e Perdizes. Além disso, vale destacar que a região vem reforçando sua presença como um dos principais destinos paulistanos para entretenimento e lazer, conforme destacado pela [eleição](#) do bairro da Barra Funda como um dos bairros mais descolados do mundo.

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 e a Hedge conduz as decisões estratégicas de 100% do ativo, dado que o Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário ("HGBS11"), fundo também administrado e gerido pela Administradora e Gestora, possui participação de 70% no empreendimento.

Desde 2019, a equipe de gestão lidera um plano de revitalização com estratégias e diretrizes para o curto, médio e longo prazo do shopping, com um projeto de 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.

O *retrofit* da praça de alimentação foi finalizado no primeiro semestre de 2025. 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 e 200 novos assentos.

Além de diversas outras melhorias que estão sendo realizadas no empreendimento, como troca de escadas rolantes e retrofit de elevadores, o projeto em andamento atualmente está relacionado à fachada e área externa do empreendimento. 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, a ACIA desenvolveu 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. Abaixo, temos o acompanhamento do projeto de pintura da fachada, que revitalizará todas as fachadas dos três blocos que compõe o Shopping West Plaza. Na foto temos a fachada do bloco A voltada para o boulevard, que já se encontra finalizada.

Praça de Alimentação



Pintura da Fachada



Fotos: Esquerda - Praça de Alimentação após a conclusão do retrofit; Direita – Andamento da pintura das fachadas.



SHOPPING WEST PLAZA

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

Em outubro, as vendas totais do Shopping West Plaza apresentaram resultado 8,7% superior ao realizado em outubro de 2024. No acumulado do ano, as vendas apresentam crescimento de 8,7% em relação ao mesmo período de 2024. Já o resultado operacional de setembro ficou 28,1% acima do resultado apresentado em setembro de 2024. No ano, o resultado acumulado fica 0,8% acima do realizado no mesmo período de 2024.

A vacância permaneceu em 9,0%, sem movimentações comerciais.

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

REAVALIAÇÃO DO IMÓVEL DO FUNDO

De acordo com a Instrução CVM nº 516, os imóveis de um Fundo de Investimento Imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, ou valor de mercado. Para este processo de reavaliação, são contratadas empresas especializadas e independentes, e que sejam referência no mercado para elaborarem um laudo de avaliação.

Em 5 de dezembro, foi [comunicado](#) ao mercado via Fato Relevante que o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa Cushman & Wakefield, resultando em valor 18,43% inferior ao valor contábil do referido imóvel, o que representou uma variação negativa de 18,27% no valor patrimonial da cota do Fundo naquela data. A seguir detalhamos melhor os principais pontos que, em conjunto, levaram a esta desvalorização.

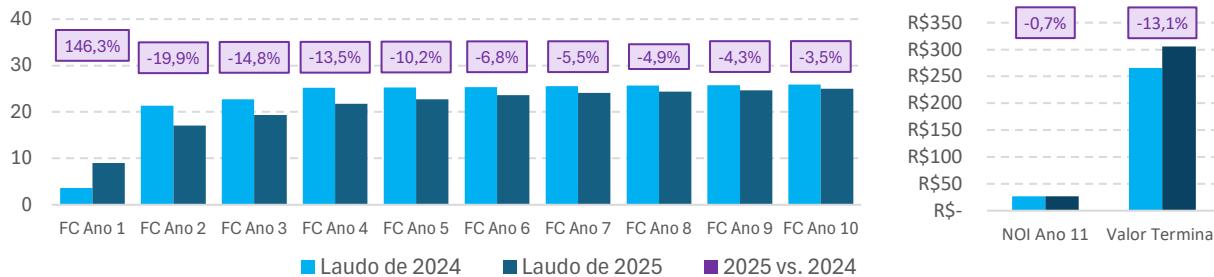
Aumento de 50 pontos base na taxa de desconto e 125 pontos na taxa de capitalização: O valor de mercado é obtido através da metodologia de fluxo de caixa descontado, que consiste em projetar o fluxo de caixa do ativo para os próximos 10 anos bem como um valor terminal para ativo no ano 10, representado pela razão entre o resultado operacional (NOI) do ano 11 e a Taxa de Capitalização. Este fluxo é então trazido a valor presente utilizando determinada Taxa de Desconto.

Esta taxa é arbitrada pelo avaliador que leva em conta o risco/desempenho tanto do cenário macro quanto das características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local, grau de dominância do ativo neste local, além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação.

Vale mencionar que, para a avaliação de empreendimentos, são normalmente adotados os seguintes procedimentos: (i) análise do mercado geral e local do shopping center; (ii) análise do histórico do empreendimento e de sua situação atual; e (iii) análise da perspectiva futura do empreendimento.

No gráfico abaixo, trazemos um comparativo do fluxo de caixa projetado para o ativo entre os laudos de 2025 e 2024, bem como NOI projetado para o ano 11 o valor terminal, considerando as respectivas taxas de capitalização.

Fluxo de Caixa Projetado e Valor Terminal (em R\$ MM)



Como é possível observar, tivemos uma correção na projeção de FCX do ativo para os próximos 11 anos. Destacamos que houve uma alteração da empresa avaliadora para o laudo de 2025 em comparação ao último laudo. O novo avaliador adotou diferentes premissas e expectativas acerca do ativo, apresentando uma grande discrepância nas expectativas de potencial de renda, potencial de ocupação e atratividade do ativo, colaborando para a redução do NOI projetado ao longo do período.

Por fim, informamos que o laudo de avaliação será disponibilizado em breve para consulta na [página](#) do Fundo.



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,37 / cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2025, considerando as 1.170.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 12 de dezembro de 2025, aos detentores de cota em 28 de novembro de 2025.

Informamos que, considerando as projeções para os ativos do Fundo e a retenção de parte do resultado, no limite de 5% estabelecido na regulamentação vigente, a estimativa de rendimentos para o restante do segundo semestre de 2025 é de uma distribuição de R\$ 0,37 / cota. Todas as declarações quando baseadas em expectativas futuras, envolvem riscos e incertezas e, portanto, não devem ser consideradas como promessa ou garantia de rentabilidade futura.

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

WPLZ11	nov-25	R\$ / Cota	2025	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	380.896	0,33	5.976.155	0,47
Resultado imobiliário	371.892	0,32	5.669.105	0,44
Receita financeira	9.004	0,01	307.050	0,02
Despesas totais	-34.889	-0,03	-417.189	-0,03
Resultado	346.006	0,30	5.558.966	0,44
Rendimento WPLZ11	432.900	0,37	5.480.683	0,43
Rendimento Recibos	834	-	6.121	-

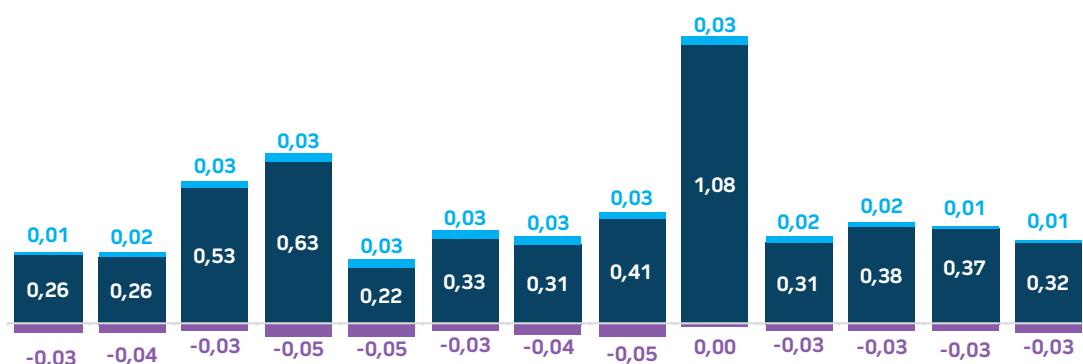
Fonte: Hedge

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

■ Renda Imobiliária

■ Resultado Financeiro

■ Despesas



	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	Média 12m
Resultado Total	0,24	0,24	0,53	0,61	0,20	0,33	0,30	0,39	1,11	0,31	0,37	0,35	0,30	0,42
Rendimento	0,29	0,29	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,63	1,00	0,37	0,37	0,37	0,37	0,42
Resultado Acumulado	0,80	0,74	0,94	1,22	1,08	1,08	1,06	0,82	0,92	0,86	0,86	0,84	0,77	-



LIQUIDEZ

WPLZ11	nov-25	2025	12 Meses
Presença em pregões	100,0%	99,1%	99,2%
Giro (em % do total de cotas)	0,2%	2,2%	2,4%
Volume negociado (R\$ mil)	81,2	1266,2	1339,6
Volume médio diário (R\$ mil)	4,3	5,5	5,4

RENTABILIDADE

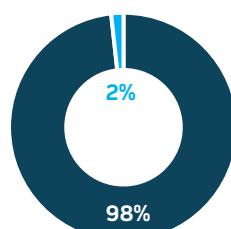
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 47,45**.

WPLZ11	nov/25	2025	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	47,50	49,25	53,69	100,00
Renda Acumulada	0,8%	9,4%	9,2%	84,2%
Ganho de Capital Líq.	-0,1%	-3,7%	-11,6%	-52,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,7%	6,0%	-2,6%	57,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	9,3%	6,6%	-2,6%	2,6%
Retorno em % CDI Líquido	75,6%	55,4%	-	18,3%
Retorno Total Bruto	0,7%	5,7%	-2,5%	31,6%
IFIX**	1,9%	17,5%	16,7%	-
% IFIX	36,2%	32,9%	-	-

*considera a integralização da 1ª emissão de cotas

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

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



■ Imóveis ■ Renda Fixa

Fonte: Hedge / Economática / B3.



FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

PARTICIPAÇÃO 30% do Shopping West Plaza	ABL TOTAL 35,0 mil m ² 100% 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 Cacau Show, Bar do Alemão e Johnny Rockets.

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo, São Paulo/SP

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





RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

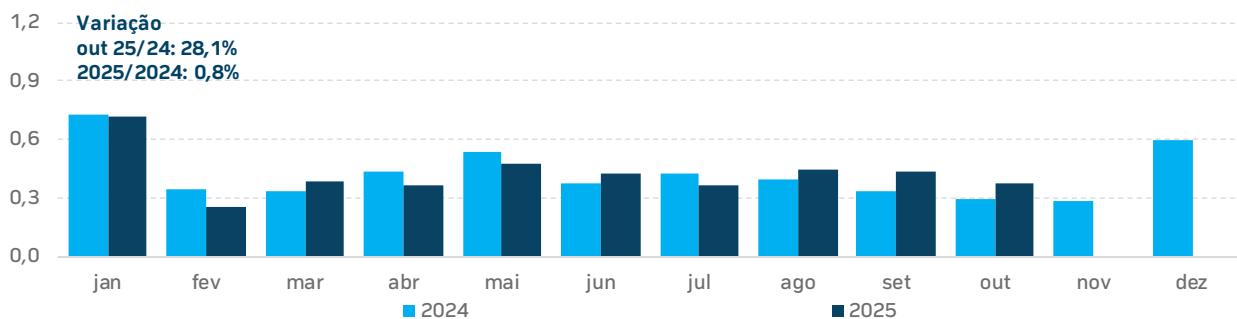
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Caixa do Fundo Repasso do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII

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

Shopping West Plaza (30%)	Realizado	Realizado	Variação	Acumulado	Acumulado	Variação
	out-25	out-24	vs. out-24	out-25	out-24	acum. a/a
Aluguel mínimo	370.737	398.214	-7%	4.436.310	3.987.391	11%
Aluguel complementar	39.180	30.853	27%	471.730	551.583	-14%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	67.049	96.782	-31%	832.962	798.981	4%
Outras receitas	2.187	3.977	-45%	30.013	220.321	-86%
Receitas totais	479.153	529.826	-10%	5.771.016	5.558.277	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-185.665	-215.759	-14%	-2.074.569	-2.080.068	0%
Outras despesas	-165.339	-197.896	-16%	-1.513.254	-940.892	61%
Despesas totais	-351.004	-413.655	-15%	-3.587.824	-3.020.960	19%
Resultado sem estacionamento	128.149	116.171	10%	2.183.192	2.537.317	-14%
Resultado estacionamento	243.743	174.036	40%	2.055.260	1.665.741	23%
Resultado operacional (NOI)	371.892	290.207	28%	4.238.452	4.203.058	1%
Benfeitorias	-534.779	-494.587	8%	-5.443.350	-2.160.766	152%
Resultado não operacional	0	-946	-100%	0	-24.768	-100%
Fluxo de caixa total	-162.887	-205.326	-21%	-1.204.898	2.017.524	-160%

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.

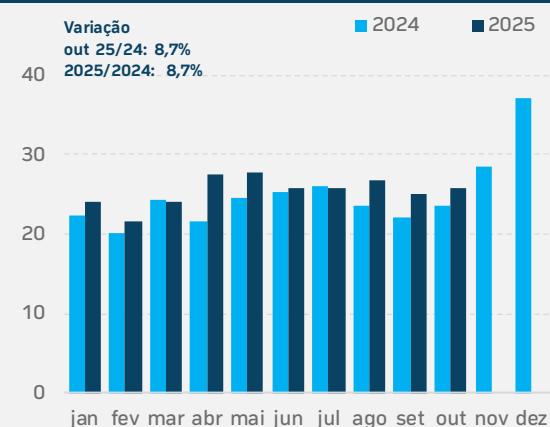


INDICADORES OPERACIONAIS

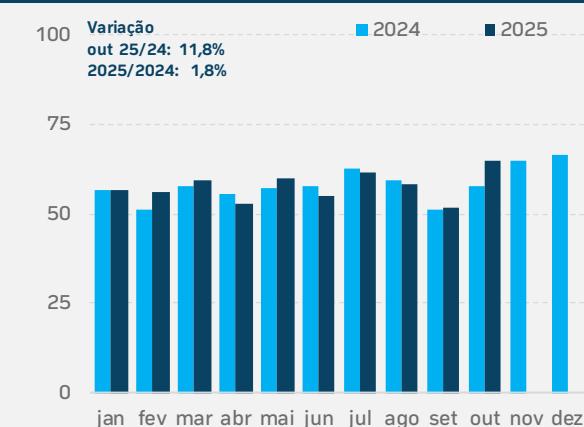
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2024. O histórico desde 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

A vacância permaneceu em 9,0%, sem movimentações comerciais.

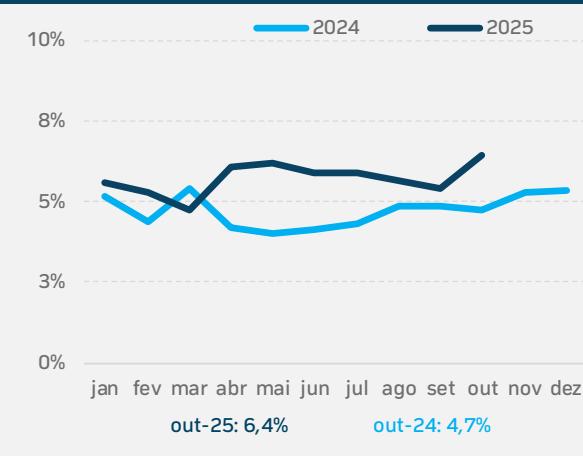
VENDAS (R\$ MM)



FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Administradora.

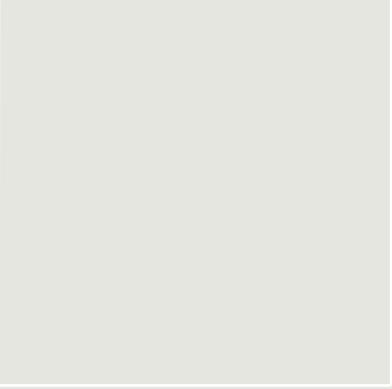


DOCUMENTOS

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

Autorregulação
ANBIMA

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



hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br

Siga-nos nas redes sociais:

