hedge.
INVESTMENTS

Shopping West Plaza FII

WPLZ11

MARÇO DE 2022

Relatório Gerencial

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.

COTA PATRIMONIAL
R$ 102,84

COTA DE MERCADO
R$ 72,19

VALOR DE MERCADO
R$ 74 mi

QUANTIDADE DE COTAS
1.020.747

QUANTIDADE DE COTISTAS
1.841

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

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

Data base das informações: 31/03/2022.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em março, tivemos muitos desdobramentos de eventos que já estavam no radar há algum tempo. Houve, sem dúvida, um pouco mais de certezas em relação a tendências que já estavam despontando no cenário de investimentos e algumas alterações de rumo. Inquestionavelmente, a grande surpresa foi a evolução da invasão da Ucrânia pela Rússia. Poucos analistas esperavam que esse conflito fosse ser demorado. A grande maioria esperava um desfecho rápido, como foi aquele que vimos na invasão da Criméia em 2014, mas não foi o que aconteceu dessa vez. O exército ucraniano, com o suporte de armamento ocidental e sua aguerrida população, deram provas definitivas que não aceitarão a dominação russa, forçando, inclusive, um recuo tático do exército russo para rever a estratégia de ataque inicialmente imaginada. Destaque negativo, também, para as noticiadas atrocidades cometidas pelo exército russo contra a população civil de regiões dominadas por suas tropas. É lamentável que ocorram barbaridades como essas em pleno século XXI. Do ponto de vista econômico, o fluxo de fornecimento de petróleo russo não foi muito impactado, mas por outro lado, teremos interrupções no fornecimento de fertilizantes e de algumas commodities como trigo, milho, óleo de girassol e outras em que Rússia e Ucrânia têm forte destaque na produção em relação à oferta global. Os preços mais altos, tanto da cadeia do petróleo quanto de algumas cadeias de grãos estão contribuindo bastante para alta de preços que estamos vendo em todo o mundo, com a FAO (Organização das Nações Unidas para Alimentação e Agricultura), inclusive, apontando que os preços dos alimentos no mundo estão no maior patamar da história. No entanto, a inclinação da curva de alta já diminuiu e, em alguns casos, até cedeu um pouco e já está começando a apontar para uma estabilização ainda que em preços bastante elevados.

Saindo da questão geopolítica e entrando nas questões mais ligadas à economia, mas ainda focando no plano exterior, assistimos em março à consolidação da visão mais conservadora do FED (Banco Central Americano) para a política monetária que pretende implementar nos próximos meses. Consagra-se o cenário de sucessivas altas para as próximas reuniões, com a maioria dos analistas apostando em duas altas de 0,50% nas reuniões de 04/05 e 11/06. Também já devemos ter a mudança da política de compra de títulos, deixando vencer os títulos do tesouro que carrega sem renovação e mesmo vendendo alguns títulos ligados a hipotecas imobiliárias. A especulação agora passa a ser qual será a taxa terminal do juro americano ao fim desse ciclo de aperto monetário. Pelo fato de a economia americana estar hoje em uma situação de pleno emprego, estarmos vivenciando uma forte alta das commodities e ainda termos alguns gargalos em cadeias produtivas que não se normalizaram, acreditamos que o FED terá de lidar com o impacto inflacionário por muito tempo. Aliás, os EUA, estão lidando com a maior taxa de inflação dos últimos 40 anos. Assim, nossa visão é que o FED terá que levar a sua taxa de juros de referência acima de 3,50%, o que pode causar impactos no comportamento das bolsas de valores americanas que podem passar por um processo de realização mais intenso.

Com relação a COVID19, aparentemente o seu impacto nas economias ocidentais já está diminuindo, devido às altas taxas de vacinação e ao surgimento de remédios que parecem ser bastante efetivos na redução dos efeitos da doença e com isso estamos assistindo a um processo de normalização na mobilidade das pessoas, o que é bastante positivo para a economia, especialmente no que diz respeito ao setor de serviços que foi um dos mais afetados pela pandemia. Cabe aqui a ressalva de que a China está vivendo seu pior momento em número de casos de COVID19 e continua com uma política de lockdowns que deve contribuir para a manutenção do estado de atenção em relação à normalização de algumas cadeias produtivas, em virtude de eventuais paralizações de linhas de produção.

Olhando para o Brasil, assistimos ao esperado aumento de mais 1,00% na taxa Selic na reunião de março do Comitê de Política Monetária do Banco Central e à indicação que a próxima reunião deve trazer mais um aumento de taxa da mesma magnitude, ou seja, tudo indica que o Banco Central do Brasil vai levar a taxa SELIC para 12,75%. A novidade aqui é que possivelmente essa será a taxa terminal desse ciclo de aperto monetário produzido pelo BACEN, visto que a autoridade monetária deu indicações na ata de seu último encontro que novas altas estariam mais relacionadas a eventuais aumentos mais significativos nos preços do petróleo. Como aparentemente estamos assistindo a uma estabilização dos preços do petróleo, seja por venda dos estoques estratégicos de grandes economias mundiais, seja pela continuidade do fornecimento de óleo russo, apesar do conflito no leste europeu, não nos parece que os preços do petróleo vão caminhar para estabelecer novas máximas no curto prazo. Nossa opinião é que talvez tenhamos a necessidade de mais um

aumento para encerrar esse ciclo. No entanto, caso essa situação se apresente, esse novo incremento na taxa não deve passar de 0,50%. Portanto, acreditamos que a taxa terminal de juros será algo entre 12,75% e 13,25%.

Com os juros se estabilizando, ainda que a taxas bastante elevadas, começamos a ver um maior interesse para as ações e também para os fundos imobiliários. Em março a Bovespa teve expressiva alta de 6,06% e acumula uma alta de 14,47% no primeiro trimestre de 2022. O IFIX apresentou a primeira variação positiva no ano, subindo 1,42% em março. Quando analisamos o trimestre ainda verificamos uma queda, no caso de 0,88%, mas sem dúvida temos aqui uma mudança de tendência. O grande campeão de valorização em março, sem sombra de dúvida foi o Real, que se valorizou 7,70% e já acumula um ganho de 14,90% no ano. Esse comportamento do real é explicado pelo nível de juros que se verifica no Brasil, permitindo operações *de carry trade* e, também, pela alta das commodities que trazem um grande ganho para a balança comercial brasileira que deve terminar o ano de 2022 com um saldo recorde de mais de 75 bilhões de dólares de superávit. Quando olhamos os números fechados do primeiro trimestre, no que tange à indústria de fundos de investimento no Brasil, vemos que o grande destaque foi a captação dos fundos de renda fixa com R$ 109, 2 bilhões, enquanto os fundos de ações tiveram resgates de R$ 31,9 bilhões e os multimercados de R$ 41 bilhões. Esses números mostram a força que o atual nível da Selic tem dentro do universo de investimentos no Brasil. No entanto, gostaríamos de ressaltar que, com o ciclo de alta das taxas de juros se encerrando, o cenário vai ficando mais claro e o mercado começará a especular quando começaremos o próximo ciclo , que provavelmente deve ser de acomodação nas taxas de juro , até mesmo porque, ao contrário dos EUA, ainda temos no Brasil uma taxa de desemprego bastante elevada e, além disso não devemos ter um crescimento de nosso PIB maior do que 1%. Com isso, acreditamos que os ativos de renda variável tendem a ser bastante procurados pelos investidores, em especial aqueles que mais sofreram durante o período de aperto monetário, notadamente os Fundos de Investimento Imobiliário.

Para finalizar, cabe ressaltar que no campo político não tivemos grandes alterações no quadro eleitoral. Lógico que houve uma grande dança das cadeiras no que diz respeito a políticos mudando de partido, visando a melhor se apresentarem para as eleições de outubro 2022, mas no quadro geral das eleições majoritárias, Lula e Bolsonaro seguem polarizando a disputa e o eventual candidato da terceira via não decola. As novidades aqui parecem vir da possível aliança que os partidos de centro estão tentando construir para caminharem para o pleito nacional com uma candidatura única. Já estão alinhados nessa estratégia o PSDB, MDB, União Brasil (fusão do DEM com o PSL) e o Cidadania, que devem anunciar um candidato único até o fim de maio. Enfim, o jogo político deve ganhar espaço na atenção dos investidores a partir de agora, mas, por enquanto, não temos grande impacto vindo da política nos mercados financeiros.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

Mercado de Shopping Centers

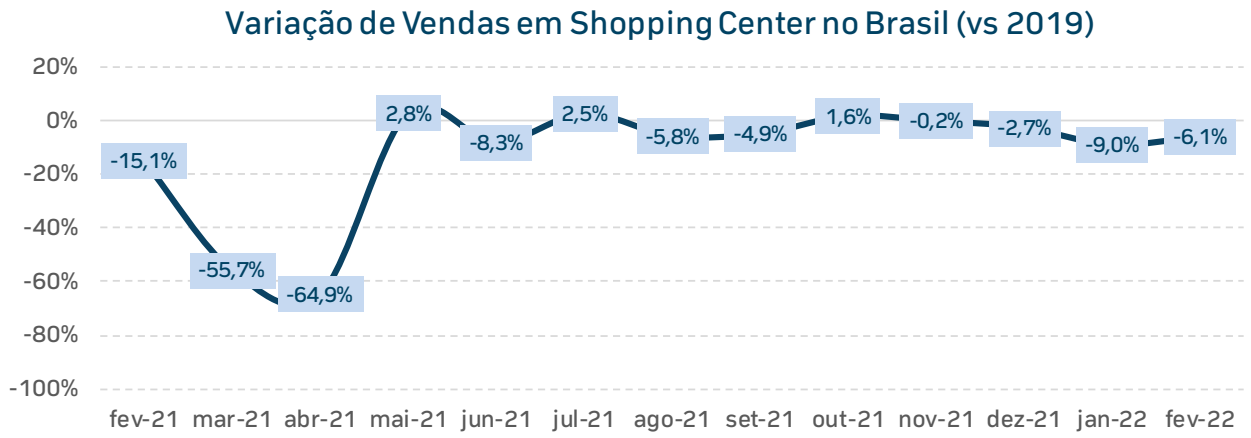
Monitoramento mensal (Abrasce)

Trazemos neste relatório, os principais indicadores da indústria para o mês de fevereiro de 2022, que impactaram os resultados dos shoppings centers em março.

Em fevereiro, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 10,6% em relação a fevereiro de 2021. Quando comparamos as vendas de fevereiro de 2022 versus fevereiro de 2019, observamos uma queda, em termos nominais, de 6,1% neste indicador.

Ressaltamos que calculamos a variação 2022 versus 2019 compondo a variação de 2022/2021, 2021/2020 e 2020/2019, podendo, portanto, diferir de comunicados oficiais a depender da base de comparação.

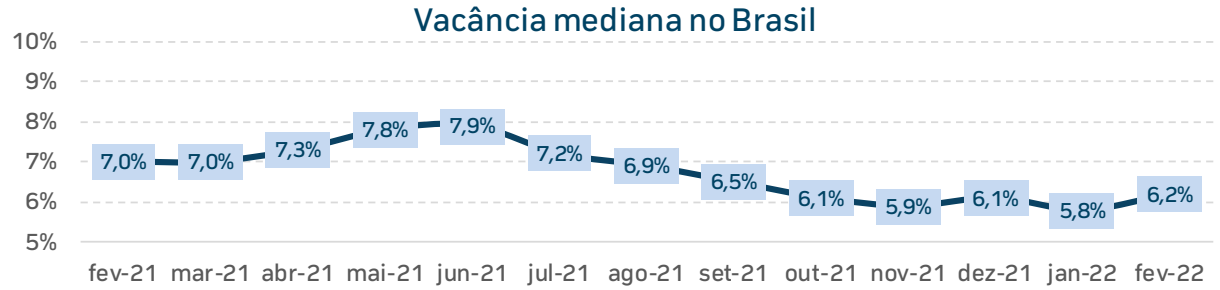
Abaixo, trazemos o comparativo dos últimos 13 meses, comparados com o mesmo mês de 2019.



Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge
Errata: Corrigimos o valor de jan-22. No relatório anterior, o valor apresentado de -16,6% se referia a variação vs. jan-20 e não vs. jan-19.

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Fev/22	6,2%	9,1%	5,0%	6,0%	5,0%
Jan/22	5,8%	8,9%	5,8%	5,7%	4,7%



Fonte: Abrasce

Shopping West Plaza

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de março de 2022, que reflete o resultado de fevereiro de 2022 do Shopping West Plaza.

Em fevereiro, o faturamento do Shopping West Plaza apresentou variação positiva de 37% em relação a fevereiro de 2021. Quando comparamos as vendas de fevereiro de 2022 versus fevereiro de 2019, temos uma variação negativa neste indicador de 9%.

Do lado da comercialização, encerramos o mês com 11,4% da ABL vaga vs. 11,0% no mês anterior.

A Planilha de Fundamentos do Fundo pode ser acessada através do seguinte link, para melhor análise.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R$ 0,30 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2022. Assim, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R$ 0,71 / cota.

O pagamento será realizado em 14/04/2022, aos detentores de cota em 31/03/2022. 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	mar-22	2022	12 Meses
Receitas totais	**474.612**	**1.706.241**	**3.172.104**
Resultado imobiliário	460.933	1.675.520	3.108.413
Receita financeira	13.679	30.721	63.692
Despesas totais	**(60.035)**	**(171.636)**	**(499.672)**
Resultado	**414.577**	**1.534.605**	**2.672.432**
Rendimento	**306.224**	**867.635**	**2.010.872**
Resultado Médio / Cota	**0,41**	**0,50**	**0,22**
Rendimento Médio / Cota	**0,30**	**0,28**	**0,16**

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

WPLZ11	mar-22	2022	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R$ milhões)	0,27	0,79	3,54
Giro (em % do total de cotas)	0,36%	1,09%	5,37%
Valor de mercado			**R$ 73,7 milhões**
Quantidade de cotas do Fundo			**1.020.747 cotas**

Fonte: Hedge / Economática / B3

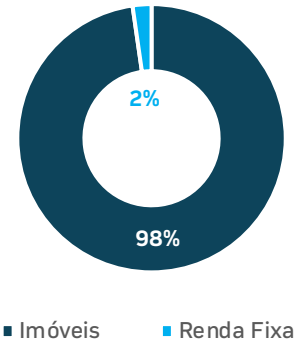
RENTABILIDADE

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$ 72,19** e o valor patrimonial foi de **R$ 102,84.**

WPLZ11	mar-22	2022	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R$)	**66,50**	**66,50**	**64,29**	**100,00**
Renda Acumulada	0,5%	1,4%	2,6%	65,8%
Ganho de Capital Líq.	6,8%	6,8%	9,8%	-27,8%
TIR Líq. (Renda + Venda)	7,3%	8,3%	12,5%	60,8%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	124,5%	38,2%	12,5%	3,4%
Retorno em % CDI Líquido	**932%**	**403%**	**230%**	**33%**
Retorno Total Bruto	**9,0%**	**9,9%**	**14,9%**	**38,0%**
IFIX**	**1,4%**	**-0,9%**	**-2,3%**	**-**
% IFIX	**636%**	**-**	**-**	**-**

*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	ABL Total	Inauguração	Operador
30% do Shopping West Plaza	36.780 m² 100% do shopping	Maio de 1991	Lumine

Principais Operações: Bio Ritmo, Fast Shop, Marisa, C&A, Daiso, Centauro, Renner, Magazine Luiza, Lojas Americanas e Riachuelo
Gastronomia: Outback, Pecorino, Jeronimo, Temakeria&Cia e Café Tostado.
Lazer e Serviços: Cinemark, Playland, Villa Bowling e Cema Medicina Especializada.

Endereço: Av. Francisco Matarazzo, São Paulo/SP https://westplaza.com.br/

FOTOS DO EMPREENDIMENTO

Fonte: Adminsitradora do empreendimento

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 Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII

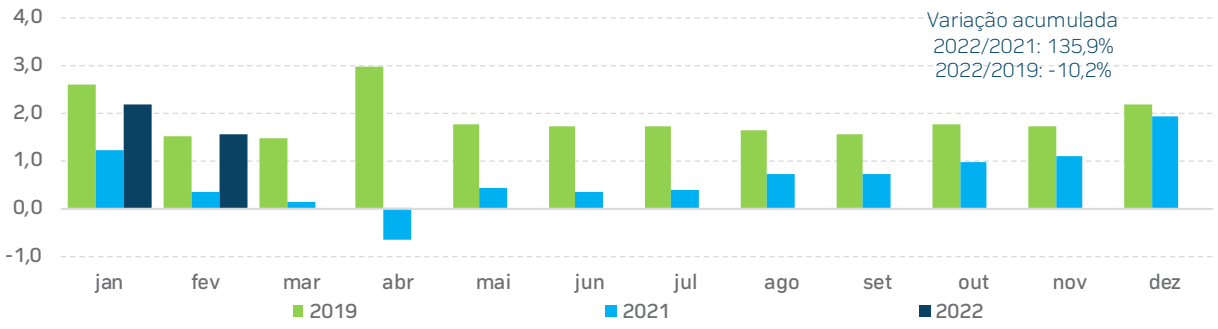
Segue abaixo o resultado caixa de fevereiro de 2022, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes de janeiro de 2022. No mês, o resultado operacional do shopping, incluindo estacionamento, foi de R$ 460 mil, na fração do Fundo, o que representa um crescimento de 340% em relação ao apresentado em fevereiro de 2021. Em relação a fevereiro de 2019, o NOI + estacionamento, apresentou crescimento de 1%.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado fev-22	Realizado fev-21	Variação vs. fev-21	Acumulado fev-22	Acumulado fev-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	473.207	404.371	17%	1.215.168	1.024.793	19%
Aluguel complementar	52.131	6.685	680%	191.381	33.213	476%
Aluguel quiosques/stands	110.011	73.620	49%	221.133	151.457	46%
Descontos/carências/cancelamentos	(28.623)	(39.755)	-28%	(66.350)	(55.258)	20%
Inadimplência	(48.563)	(100.221)	-52%	(379.165)	(284.469)	33%
Outras receitas	9.927	(8.174)	-221%	20.117	(20.729)	-197%
Receitas totais	**568.089**	**336.526**	**69%**	**1.202.285**	**849.007**	**42%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	(133.280)	(170.607)	-22%	(218.599)	(282.980)	-23%
Outras despesas	(59.104)	(107.140)	-45%	(64.506)	(198.774)	-68%
Despesas totais	**(192.384)**	**(277.747)**	**-31%**	**(283.104)**	**(481.753)**	**-41%**
Resultado operacional (NOI)	**375.706**	**58.779**	**539%**	**919.181**	**367.254**	**150%**
Resultado estacionamento	85.227	45.943	86%	187.356	101.845	84%
NOI + estacionamento	**460.933**	**104.722**	**340%**	**1.106.537**	**469.099**	**136%**
Benfeitorias	(2.442)	(10.432)	-77%	(2.442)	(49.379)	-95%
Resultado não operacional	-	(5.339)	-100%	-	(5.285)	-100%
Fluxo de caixa total	**458.490**	**88.952**	**415%**	**1.104.094**	**414.435**	**166%**

Fonte: Adminsitradora do empreendimento, Hedge

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R$ milhões, 100% do Shopping)

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, o gráfico abaixo traz o NOI (resultado operacional) do shopping, comparados com os anos de 2021 e 2019, último ano antes da pandemia. O histórico completo, incluindo o ano de 2020, está presente na planilha de fundamentos do Fundo.



Fonte: Adminsitradora do empreendimento, Hedge

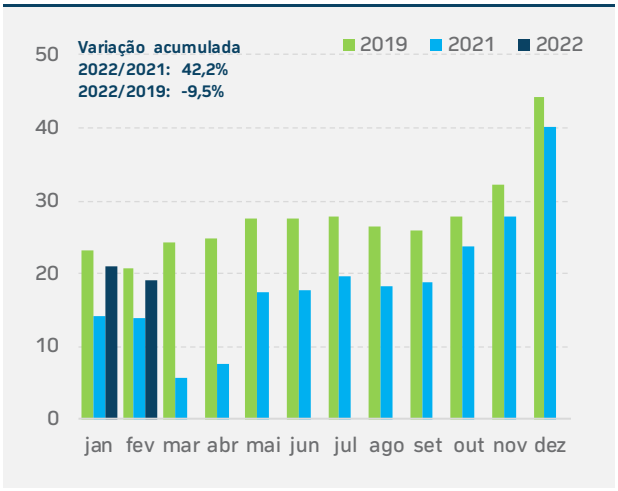
INDICADORES OPERACIONAIS

Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com os anos de 2021 e 2019, último ano antes da pandemia. Os históricos completos, incluindo o ano de 2020, estão presentes na planilha de fundamentos do Fundo.

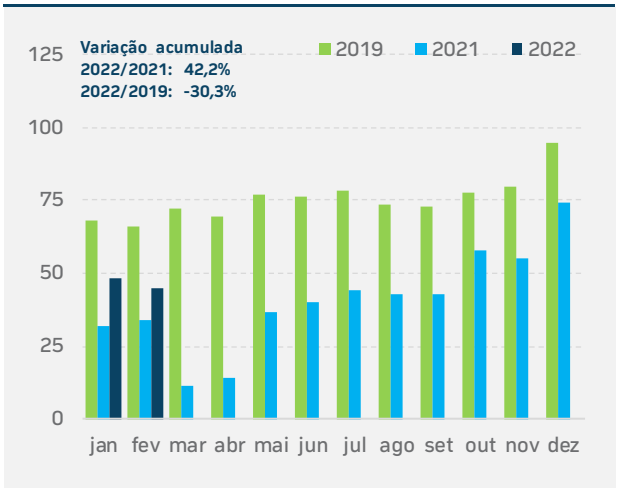
O shopping apresentou crescimento nas vendas de 37% em fevereiro comparado ao mesmo mês de 2021. Em relação a fevereiro de 2019, as vendas apresentaram queda de 9%.

Ao lado, apresentamos o fluxo de veículos. No mês, o shopping apresentou variação positiva neste indicador de 32% em relação a fevereiro de 2021 e de -32% em relação a fevereiro de 2019.

VENDAS (R$ MM)

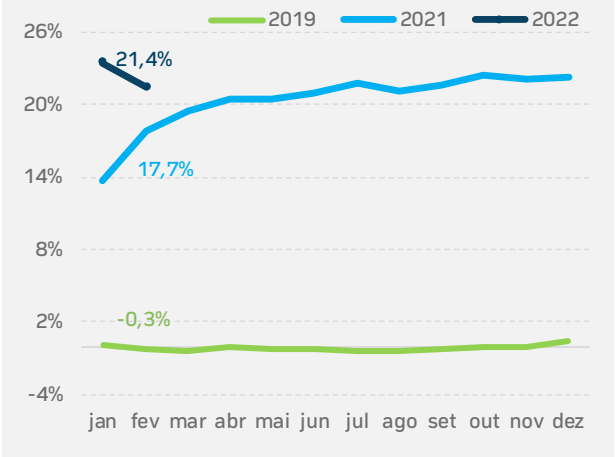


FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

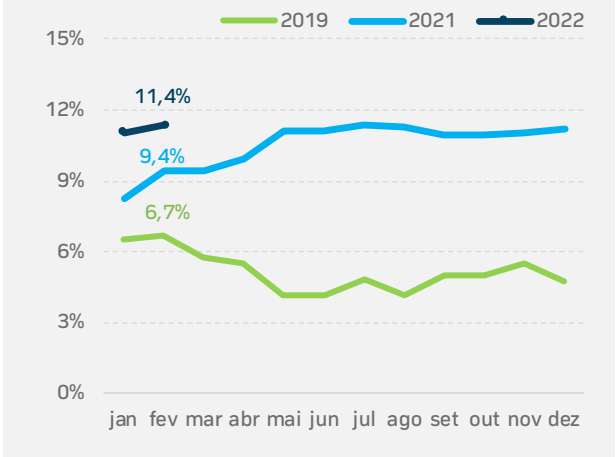


Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12m



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Adminsitradora do empreendimento

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente | Demonstrações Financeiras 2021 | 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 3.600, 11º andar, conj. 112

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-132

hedgeinvest.com.br