

Shopping West Plaza FII

WPLZ11

JUNHO 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\$ 71,99****VALOR DE MERCADO****R\$ 73 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.020.747****QUANTIDADE DE COTISTAS****1.834****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.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em um ano de várias reviravoltas e mudanças de cenário, o mês de junho apresentou uma dinâmica bastante diferente dos meses anteriores e esse fato foi decisivo para o péssimo comportamento que vimos nos mercados.

Vamos começar pelos dados de rentabilidade apresentados ao final do mês. A B3 terminou com 11,50% de baixa, acumulando uma queda de 5,99% no ano, o IFIX caiu 0,88% e agora apresenta uma variação negativa de 0,33% em 2022 e o real se desvalorizou, com alta do dólar de 10,77%, sendo que no ano mantém uma valorização de 6,14%. Tivemos também uma alta das taxas de juros que pode ser medida tanto pelo DI Jan 24 que subiu quase 3%, quanto pelas NTN-B, que se desvalorizaram na curva inteira.

Mais uma vez vimos o mercado alterar o foco central de suas atenções. Quando analisamos esse período de seis meses de 2022, a preocupação central do mercado começou o ano nos impactos e consequências da pandemia da COVID-19, em seguida mudou sua atenção para os desdobramentos da invasão da Ucrânia pela Rússia e, de certa forma, até como consequência dos dois primeiros tópicos, iniciou o segundo trimestre do ano com o foco na inflação, a maior em 40 anos nas economias desenvolvidas. Ao final de junho surgiu uma nova preocupação global, a recessão.

A mudança do foco da atenção da inflação para a recessão e o debate central sobre a capacidade dos Bancos Centrais das economias desenvolvidas de promoverem o chamado pouso suave da atividade econômica, marcaram de forma definitiva as discussões de junho e isso pode ser medido acompanhando a variação dos Treasuries de 10 anos do Tesouro americano, que saíram de uma indicação de 2,802% em fim de maio para um pico de 3,5985% em 15/06 e encerraram junho apontando uma taxa de 3,115% depois de flertar com o nível de 3,00% na última semana do mês passado. Cabe também ressaltar que a taxa dos títulos de 2 anos do Tesouro americano ultrapassou a taxa dos títulos de 10 anos em um comportamento que representa uma indicação clara de recessão nos próximos meses. A verdade é que a reversão da política monetária extremamente expansionista que vem sendo praticada desde a crise do subprime em 2007 para uma política mais restritiva, que tente segurar o atual ciclo explosivo da inflação nos leva a um território desconhecido e cria grandes dificuldades para uma leitura segura de quais serão os desdobramentos que essa nova realidade trará para os mercados.

Em nossa visão, no campo externo ainda temos preocupação com os gargalos de produção, até porque a China tem lançado mão de lockdowns, mas aparentemente a dinâmica atual tem afetado menos as cadeias produtivas. Com relação à guerra na Ucrânia, parece claro que a Rússia deve consolidar a conquista do leste ucraniano e a partir daí tentar um acordo para um cessar fogo e partir para uma discussão diplomática com a Ucrânia e a OTAN sobre os próximos passos, abrindo espaço para uma melhora no fluxo de commodities e fertilizantes e contribuindo para uma queda nos preços dos grãos e talvez do petróleo e do gás natural. Dessa forma, pode ser que o pico inflacionário já tenha se apresentado, o que pode contribuir para uma pequena queda na inflação acumulada em 12 meses nas economias desenvolvidas. Acreditamos que durante julho esse cenário estará mais claro e será decisivo para a condução do atual ciclo de aperto monetário.

No campo doméstico, nos parece que as eleições de outubro passaram a ter um papel determinante nas expectativas de mercado. Com a atual polarização entre o presidente Bolsonaro e o ex-presidente Lula, a leitura é de que existe um risco grande de desequilíbrio fiscal. O encaminhamento e a discussão da chamada PEC KAMIKAZE, texto que já foi aprovado no Senado e segue para aprovação na Câmara, e que representa quase R\$ 42 bilhões de gastos, sem entrar aqui no mérito ou oportunismo dessa questão, foi visto pelo mercado como um sinal claro de que o teto de gastos do governo federal não existe mais para a atual administração. Além disso, temos as declarações do ex-presidente Lula, que afirmou várias vezes que, caso seja eleito, vai rever as regras do teto de gastos e vai adotar medidas fiscais mais expansionistas. Esse quadro fez com que o risco fiscal do Brasil voltasse ao centro do debate e com isso o risco Brasil voltou a subir como pudemos constatar através do aumento do CDS Brasil, balizador do risco de crédito do país e o forte movimento de desvalorização do real, sem falar da queda das ações.

Temos a impressão de que existe um forte descolamento entre o mercado doméstico e o mercado externo. O Banco Central do Brasil promoveu um forte aperto monetário desde março de 2021, agindo com muita prudência e rapidez, o que nos coloca hoje muito perto do fim desse ciclo de alta de juros. O FED, Banco Central americano, deve seguir aumentando os juros, e o mercado, que chegou na metade de junho a acreditar que o

juro terminal pudesse ser ao redor de 4,00%, parece acreditar que o fim do ciclo de aumento dos juros nos EUA deve se dar ao redor de 3,25%. Se essa previsão realmente estiver correta, o nosso Banco Central deve encerrar o atual ciclo sem aumento nenhum em agosto ou com um último aumento de 0,25%. Cabe lembrar que recentemente observamos uma desaceleração nos preços das commodities e ressaltamos que esse aumento de juros ainda não teve tempo de promover a totalidade de sua potência junto à economia real. As medidas de redução do ICMS para combustíveis e energia já trouxeram algum alívio nos preços e as expectativas de inflação para 2022 foram revisadas para baixo, com consequente aumento das expectativas para a inflação em 2023. Com relação ao PIB, temos um aumento superior a 2,00% esperado para 2022 e um receio que com o impacto da atual política monetária, o crescimento para 2023 não passe de 1,00%. Se esse for realmente o quadro deveríamos ter nova valorização do real e valorização para os ativos brasileiros. O que está faltando é iniciarmos um amplo debate entre os principais candidatos ao cargo de presidente sobre quais serão as suas políticas fiscais, econômicas e sociais. Na medida em que se tornar mais claro que seguiremos um caminho de responsabilidade fiscal, e queremos crer que não existe outra alternativa, o mercado deverá ter uma expressiva retomada. Em resumo, o diferencial de juros que deveremos ter em relação às principais economias do mundo desenvolvido, ao final do atual ciclo de aperto monetário, deve ser mais do que suficiente para trazer investimentos e mesmo capital especulativo para o Brasil. Temos projetos, mercado consumidor e mão de obra para capturar esse bom momento que pode vir, no entanto, para que isso aconteça, temos que deixar claro que vamos seguir um caminho de responsabilidade fiscal, o que deveria ser mais fácil de demonstrar através da própria experiência que os dois principais candidatos têm, pois um foi presidente por oito anos e outro é o atual presidente.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

Mercado de Shopping Centers

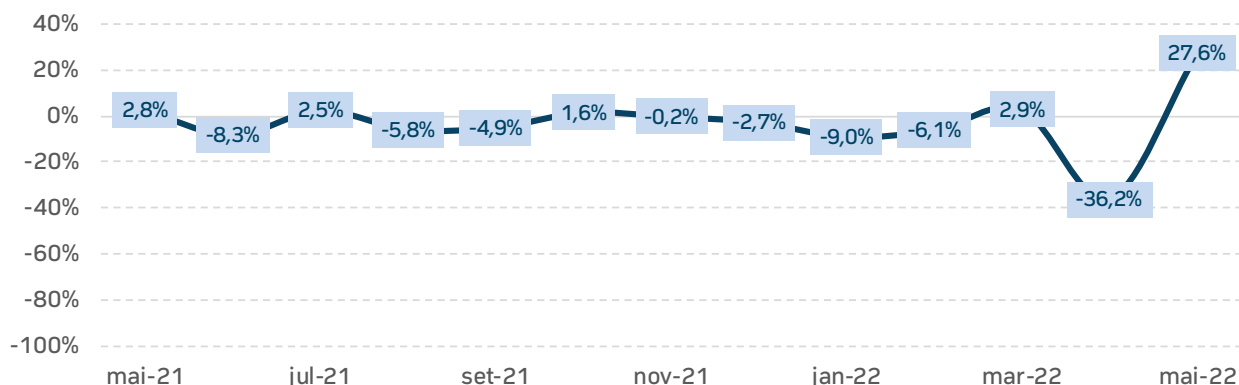
Monitoramento mensal (Abrasce)

Neste mês, após validação com a Abrasce/Cielo, voltamos a trazer o indicador de variação de vendas de 2022 vs. 2019. Como é possível verificar no gráfico abaixo, após uma queda de 36% em abr-22 vs. abr-19, o setor apresentou recuperação em mai-22, reportando um crescimento de 28% quando comparado a mai-19.

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, até maio de 2022, comparados com o mesmo mês de 2019.

Variação de Vendas em Shopping Center no Brasil (vs 2019)

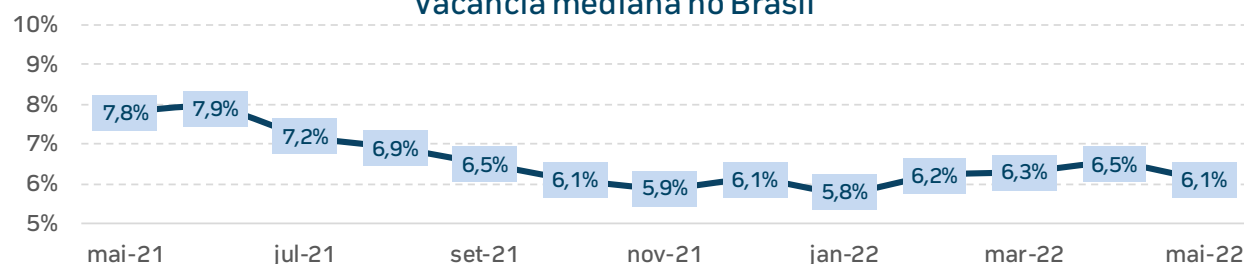


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge.

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Mai/22	6,1%	7,5%	5,7%	5,8%	5,8%
Abr/22	6,5%	8,1%	5,0%	6,5%	5,5%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce

Shopping West Plaza

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

Em maio, o faturamento do Shopping West Plaza apresentou variação positiva de apenas 1,8% em relação a maio de 2019, impactado pelo aumento da vacância no período. Destacamos que o indicador de vendas em R\$ / m² de ABL locado apresentou crescimento de 10,7% no período. No acumulado do ano, as vendas apresentam variação negativa de 3% em relação ao mesmo período de 2019. Porém, o indicador de vendas em R\$ / m² de ABL locado, apresentou crescimento de 5,2% no período.

Já o resultado operacional de maio, apresentou crescimento de 8,1% vs. mai-19. No ano, o resultado acumulado até maio está 13,4% abaixo do realizado no mesmo período de 2019, impactado por uma receita não recorrente de R\$ 1,4 milhão recebida em abril de 2019, conforme detalhada no último relatório gerencial. Excluindo este recebimento da base, o resultado de 2019 estaria em linha com o realizado em 2022.

Não tivemos alteração na vacância em relação ao mês anterior, permanecendo os mesmos 11,8%.

Para melhor análise, as bases completas com os resultados e indicadores operacionais do Fundo podem ser encontradas na Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 0,40 por cota como rendimento referente ao mês de junho de 2022. Assim, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,13 / cota.

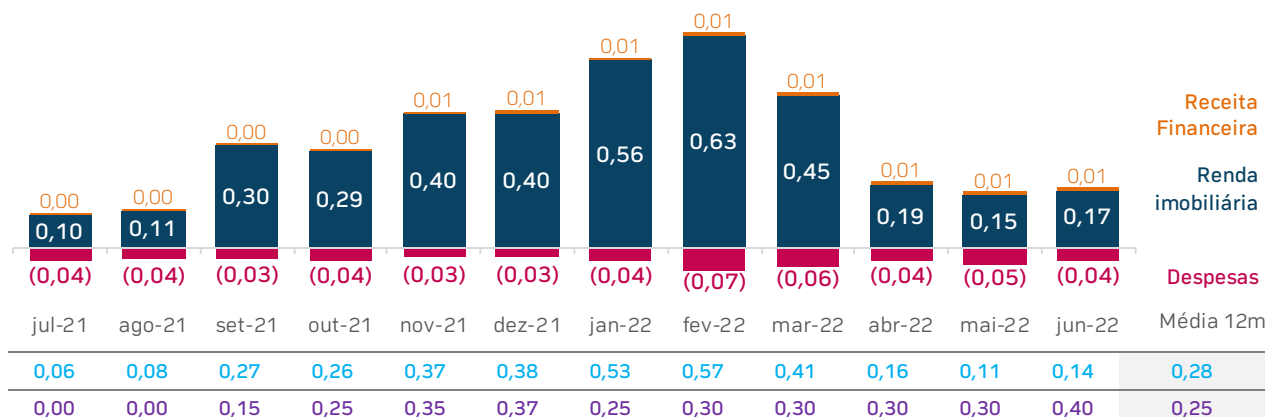
Ressaltamos que R\$ 367 mil, o equivalente a R\$ 0,36 / cota, programados para junho foram recebidos pelo Fundo em 1º de julho. Assim, o resultado recorrente do Fundo no mês seria de R\$ 0,50 / cota.

O pagamento será realizado em 14 de julho de 2022, aos detentores de cota em 30 de junho de 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	jun-22	2022	12 Meses
Receitas totais	185.117	2.265.119	3.930.488
Resultado imobiliário	172.329	2.194.521	3.831.563
Receita financeira	12.788	70.598	98.925
Despesas totais	(39.170)	(303.981)	(517.254)
Resultado	145.948	1.961.138	3.413.234
Rendimento	408.299	1.888.382	3.031.619
Resultado Médio / Cota	0,14	0,32	0,28
Rendimento Médio / Cota	0,40	0,31	0,25

Fonte: Hedge

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



Resultado – Rendimento

LIQUIDEZ

WPLZ11	jun-22	2022	12 Meses
Presença em pregões	90%	98%	99%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,29	1,24	3,07
Giro (em % do total de cotas)	0,02%	1,33%	4,20%
Valor de mercado	R\$ 73,5 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\$ 71,99** e o valor patrimonial foi de **R\$ 102,84**.

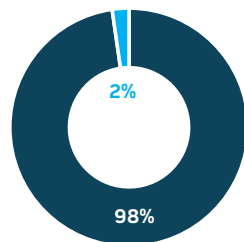
WPLZ11	jun-22	2022	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	66,50	66,50	66,50	100,00
Renda Acumulada	0,5%	2,7%	3,9%	66,7%
Ganho de Capital Líq.	6,6%	6,6%	6,6%	-28,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	7,1%	9,5%	10,6%	62,3%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	127,0%	20,2%	10,6%	3,4%
Retorno em % CDI Líquido	821%	207%	145%	32%
Retorno Total Bruto	8,7%	11,0%	12,1%	38,7%
IFIX**	-0,9%	-0,3%	1,5%	-
% IFIX	-	-	820%	-

*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)



■ Imóveis ■ Renda Fixa

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, 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: Adminsitadora do empreendimento

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

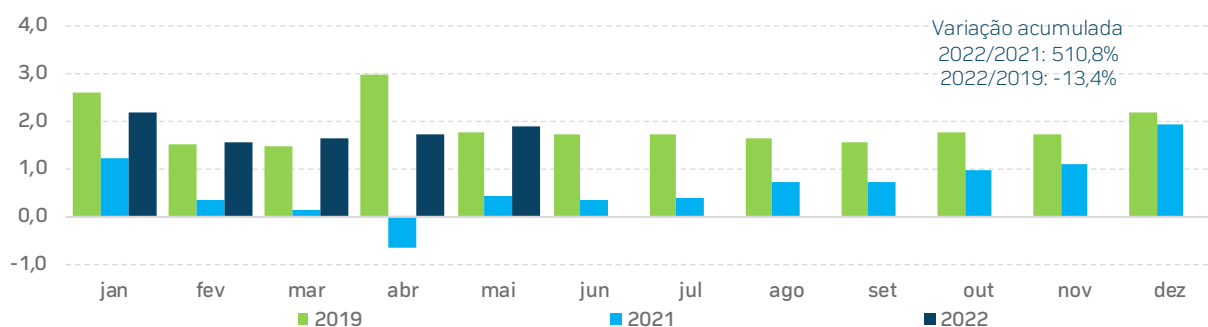
Segue abaixo o resultado caixa de maio de 2022, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes de abril de 2022. No mês, o resultado operacional do shopping, incluindo estacionamento, foi de R\$ 567 mil, na fração do Fundo. Quando comparamos o resultado de maio 2022 vs. maio 2019, um crescimento de 8,1%. No ano, o resultado acumula queda de 13,4% vs. o mesmo período de 2019, impactado por um recebimento não recorrente em abril de 2019, conforme detalhado no relatório anterior. Excluindo este efeito, o resultado de 2022 até maio estaria em linha com 2019.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado mai-22	Realizado mai-21	Variação vs. mai-21	Acumulado mai-22	Acumulado mai-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	446.386	232.472	92%	2.575.704	1.820.350	41%
Aluguel complementar	77.267	8.624	796%	345.476	49.840	593%
Aluguel quiosques/stands	116.802	88.664	32%	594.006	342.523	73%
Descontos/carências/cancelamentos	(81.745)	(14.804)	452%	(317.496)	(106.725)	197%
Inadimplência	313	(62.646)	-100%	(446.796)	(495.219)	-10%
Outras receitas	12.821	(4.281)	-400%	71.819	(40.477)	-277%
Receitas totais	571.844	248.029	131%	2.822.714	1.570.292	80%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(144.406)	(169.374)	-15%	(655.369)	(738.473)	-11%
Outras despesas	(23.661)	(18.068)	31%	(135.555)	(565.377)	-76%
Despesas totais	(168.067)	(187.443)	-10%	(790.924)	(1.303.849)	-39%
Resultado operacional (NOI)	403.777	60.587	566%	2.031.789	266.443	663%
Resultado estacionamento	164.851	65.787	151%	642.948	171.452	275%
NOI + estacionamento	568.628	126.374	350%	2.674.738	437.894	511%
Benfeitorias	(7.478)	-	-	(12.413)	(56.375)	-78%
Resultado não operacional	-	(723)	-100%	-	(21.740)	-100%
Fluxo de caixa total	561.150	125.651	347%	2.662.325	359.779	640%

Fonte: Administadora 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: Administadora do empreendimento, Hedge

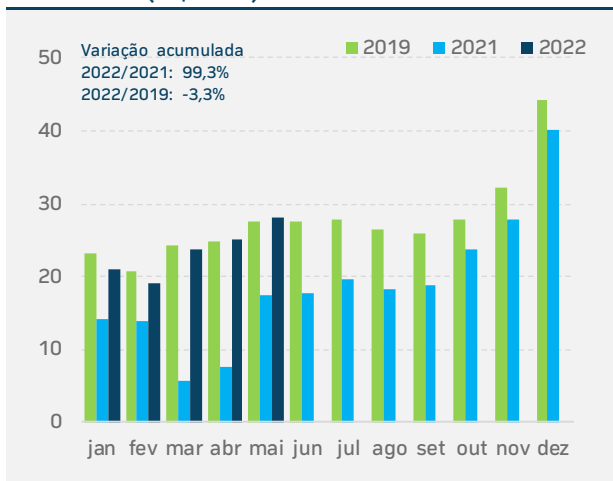
INDICADORES OPERACIONAIS

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.

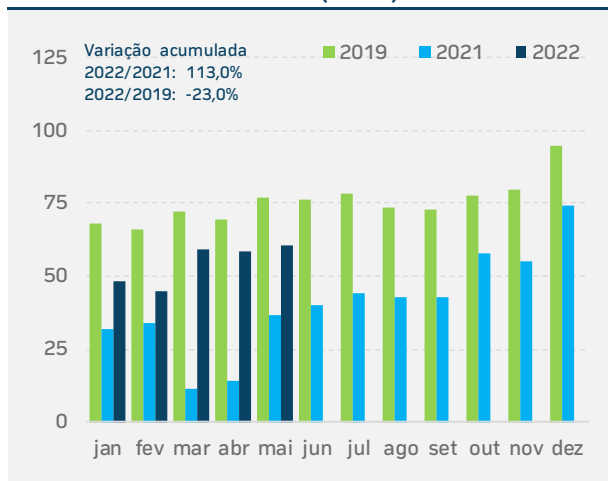
O shopping apresentou crescimento nas vendas de 2% em maio comparado ao mesmo mês de 2019.

Ao lado, apresentamos o fluxo de veículos. No mês, o shopping apresentou variação negativa neste indicador de 21% em relação a maio de 2019.

VENDAS (R\$ MM)

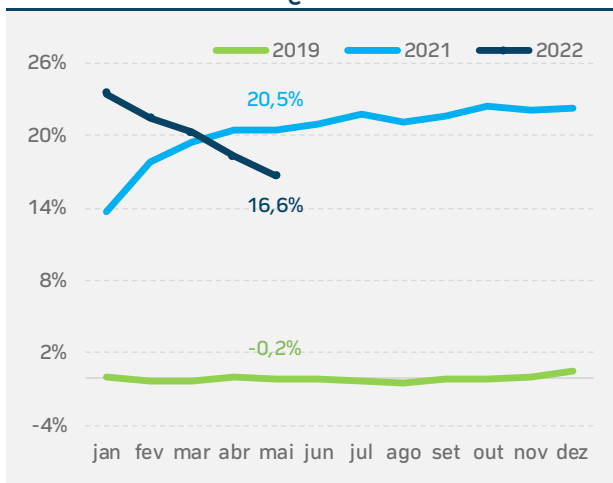


FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

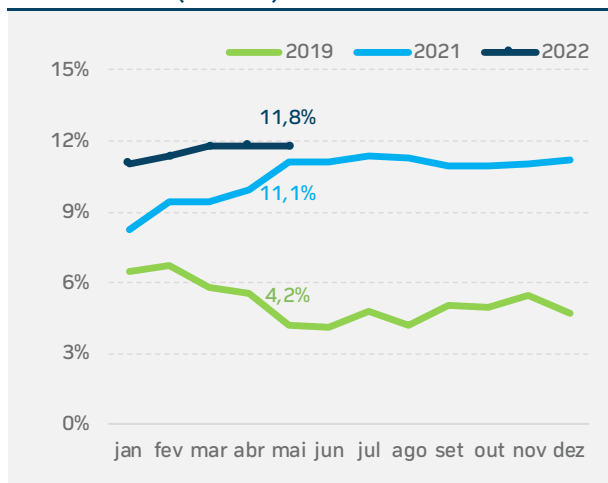


Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12m



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Administadora 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.



Av. Brigadeiro Faria Lima 3600, 11º andar, conj. 112

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-132

hedgeinvest.com.br