

Shopping West Plaza FII

WPLZ11

MAIO 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\$ 102,71****COTA DE MERCADO****R\$ 70,89****VALOR DE MERCADO****R\$ 72 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.020.747****QUANTIDADE DE COTISTAS****1.849****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 maio vimos uma recuperação dos mercados em relação a abril.

Os grandes temas do ano ainda estão presentes. Com relação à COVID-19, estamos em um período de crescimento de casos no Brasil, mas nos EUA e na China os casos já começam a cair, em uma dinâmica que vem se repetindo a cada nova variante que se torna dominante: os casos e as internações aumentam rapidamente, mas sem sobrecarregar o sistema de saúde, de modo que a população vai se acostumando a conviver com a COVID e o forte impacto econômico que acompanha cada onda de aumento de casos vai se tornando cada vez menor. A guerra na Ucrânia segue sem perspectiva de ter um fim no curto prazo, mas já existem conversas para que se permita o escoamento de parte da produção de grãos do país, o que pode ajudar a aliviar os preços das commodities no mercado internacional. A grande dúvida passa a ser qual será o grau de aperto monetário que os Bancos Centrais dos países desenvolvidos vão implementar e, por consequência, se existe um risco alto de termos um quadro recessivo no mundo desenvolvido em 2023 ou se conseguiremos reverter o quadro inflacionário e promover o chamado “pouso suave” da economia mundial.

Por aqui tivemos um mês mais positivo, com alta de 3,22% no Ibovespa, acumulando um ganho de 6,23% no ano. Também tivemos uma discreta alta de 0,26% no IFIX, a terceira consecutiva, o que leva esse indicador a acumular uma alta de 0,56% no ano. O real voltou a se valorizar contra o dólar, subindo 3,87%, acumulando um expressivo ganho de 15,26% no ano. Não nos parece que o cenário esteja totalmente claro e que o mercado vá voltar ao ritmo muito positivo do primeiro trimestre de 2022, mas o que assistimos nos indica que, apesar dos Bancos Centrais das principais economias do G20 estarem promovendo ou iniciando um ciclo de aperto monetário, podemos ter o chamado “pouso suave”, com a economia se acomodando em níveis de crescimento mais modestos e a inflação começando um processo lento de queda.

O IBGE divulgou os números do PIB do primeiro trimestre de 2022, apontando um crescimento de 1% em relação ao trimestre anterior e uma alta de 1,7% em relação ao primeiro trimestre de 2021. Esses números foram mais positivos do que os analistas de mercado esperavam e ajudaram a promover uma melhora generalizada nas expectativas de crescimento para 2022, com diversas casas de análise projetando um crescimento ao redor de 1,50%, o que representa uma melhora significativa quando lembramos que ao fim do ano passado chegamos a ver previsões que indicavam um PIB negativo para 2022. Quando analisamos com um pouco mais de detalhe os números do PIB, vemos que os destaques positivos foram o aumento no consumo das famílias, o que não surpreende já que tivemos estímulos como a possibilidade de saques do FGTS, a antecipação do 13º salário para os aposentados e aumento do Auxílio Brasil. Também podemos destacar a importante melhora nas exportações, reflexo da alta das commodities. Os pontos negativos foram a diminuição do investimento (queda de 3,50% em relação ao 4º trimestre de 2021) e a performance do setor agropecuário (queda de 0,90% em relação ao 4º trimestre de 2021). Com relação ao investimento, temos sempre que descontar a poluição que traz os dados de importação de bens destinados a exploração de petróleo através do REPETRO (regime especial aduaneiro para essa indústria), que acaba prejudicando a informação, visto que os números nessa rubrica foram excepcionalmente altos em 2021, sendo por isso, de certa forma, natural apresentar queda nesse ano. A queda do PIB no setor agropecuário deve ser revertida no decorrer do ano pelo bom desempenho das safras de verão e pela manutenção dos preços em patamares elevados. Com relação ao PIB nós acreditamos que ainda veremos uma alta, no entanto de menor magnitude, no segundo trimestre, bem como uma desaceleração na segunda metade do ano, com risco de termos, em algum trimestre, um número ligeiramente negativo. Essa perspectiva deve-se à proximidade das eleições, que sempre acabam freando um pouco o investimento, e também em função da forte alta das taxas de juros, que devem chegar a 13,25% na próxima reunião do Comitê de Política Monetária do Banco Central do Brasil. Mas não resta dúvida que o crescimento do PIB em 2022 deve ser um ponto positivo para os mercados em relação às expectativas anteriores.

Outro ponto positivo que vai ficando evidente a cada mês, com a divulgação dos dados pela Receita Federal, é o aumento da arrecadação do Governo Central, o que pode nos levar a fechar 2022 com o primeiro superavit primário desde 2013. Essa melhora no resultado fiscal do Governo, embora tenha importante contribuição do aumento da inflação, torna o Brasil mais atrativo para o capital estrangeiro e tem aberto espaço dentro do orçamento para um aumento de gastos do governo que acaba tendo algum reflexo no aumento do consumo das famílias. A ressalva que se faz é que esses gastos devem ser muito bem pensados, porque se o ciclo de

aperto monetário trazer a inflação para baixo, como esperamos, esse espaço para aumento de gastos será revertido rapidamente em 2023.

Enfim, parece-nos que estamos no caminho correto em relação à condução da política monetária e que assistiremos em breve a uma pequena redução da inflação. Com isso o BACEN poderá encerrar o ciclo de aumento das taxas de juros, e os mercados de renda variável começarem a reagir de maneira mais intensa, permitindo um segundo semestre mais positivo para o mercado de ações e também para os fundos imobiliários.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

Mercado de Shopping Centers

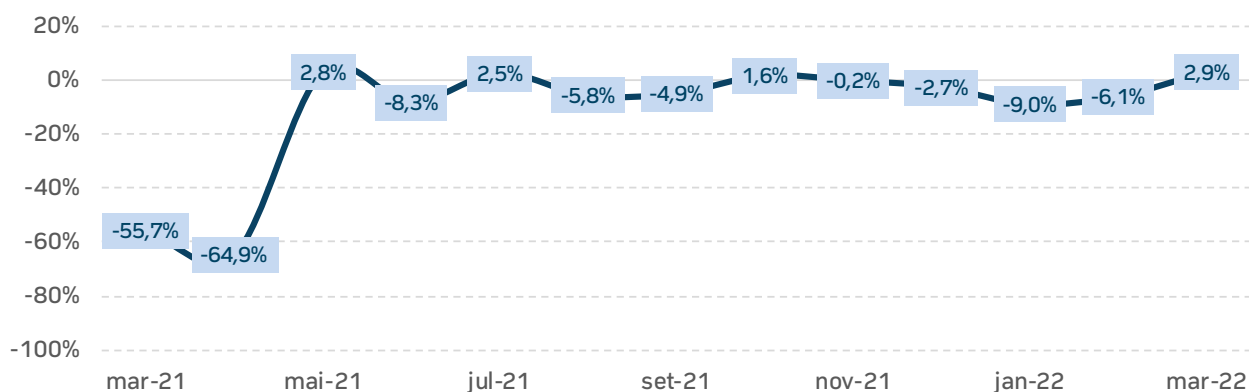
Monitoramento mensal (Abrasce)

Neste mês, não foi possível validar com a Abrasce/Cielo o indicador de variação de vendas de 2022 vs. 2019. Desta forma, trazemos neste relatório apenas os indicadores de vacância atualizados para o mês de abril.

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 março de 2022, comparados com o mesmo mês de 2019.

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

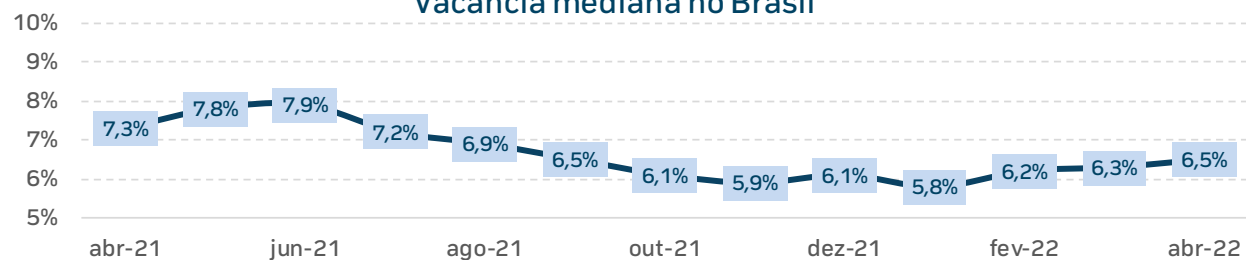


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge.

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Abr/22	6,5%	8,1%	5,0%	6,5%	5,5%
Mar/22	6,3%	8,5%	4,9%	6,3%	4,5%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce

Shopping West Plaza

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

Em abril, o faturamento do Shopping West Plaza apresentou variação positiva de 1% em relação a abril de 2019, impactado pelo aumento da vacância no período. Destacamos que o indicador de vendas em R\$ / m² de ABL locado apresentou crescimento de 10,9% no período. No acumulado do ano, as vendas apresentam variação negativa de 5% em relação ao mesmo período de 2019. Porém, o indicador de vendas em R\$ / m² de ABL locado, apresentou crescimento de 1,7% no período.

Conforme divulgado à época ([link](#)), em abril de 2019 o shopping teve uma receita não recorrente de R\$ 1,4 milhão referente a um processo judicial, o que impactou a comparação do resultado financeiro do shopping. Excluindo este efeito, o shopping teria apresentado crescimento de 7,3% no NOI + Estacionamento. No entanto, considerando o recebimento foi observado uma queda de 41,7%

No mês, não tivemos alteração na vacância, permanecendo os mesmos 11,8% do mês anterior.

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\$ 0,30 por cota como rendimento referente ao mês de maio de 2022. Assim, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,38 / cota.

Ressaltamos que neste mês o resultado do Fundo foi impactado negativamente por uma retenção de R\$ 0,20 / cota para fazer frente a uma despesa não operacional do shopping, relacionada ao IPTU. Adicionalmente, o equivalente a R\$ 0,18 / cota do resultado do mês foi retido no shopping, devido a um encontro de contas, pois já havia sido distribuído em meses anteriores. Assim, retirado estes ajustes, o resultado recorrente do mês foi de R\$ 0,49 / cota.

O pagamento será realizado em 14 de junho de 2022, aos detentores de cota em 31 de maio 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	mai-22	2022	12 Meses
Receitas totais	170.792	2.080.002	3.872.387
Resultado imobiliário	156.334	2.022.193	3.785.608
Receita financeira	14.458	57.810	86.779
Despesas totais	(53.833)	(264.811)	(514.180)
Resultado	116.959	1.815.191	3.358.208
Rendimento	306.224	1.480.083	2.623.320
Resultado Médio / Cota	0,11	0,36	0,27
Rendimento Médio / Cota	0,30	0,29	0,21

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

WPLZ11	mai-22	2022	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,07	0,96	3,26
Giro (em % do total de cotas)	0,09%	1,31%	4,92%
Valor de mercado			R\$ 72,4 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\$ 70,89** e o valor patrimonial foi de **R\$ 102,71**.

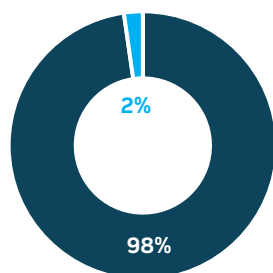
WPLZ11	mai-22	2022	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	66,50	66,50	66,50	100,00
Renda Acumulada	0,5%	2,3%	3,4%	66,4%
Ganho de Capital Líq.	5,3%	5,3%	5,3%	-29,1%
TIR Líq. (Renda + Venda)	5,7%	7,7%	8,8%	60,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	89,6%	19,8%	8,8%	3,3%
Retorno em % CDI Líquido	656%	208%	132%	32%
Retorno Total Bruto	7,1%	8,9%	10,0%	37,3%
IFIX**	0,3%	0,6%	0,1%	-
% IFIX	2685%	1592%	7069%	-

*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: Adminsitradora 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

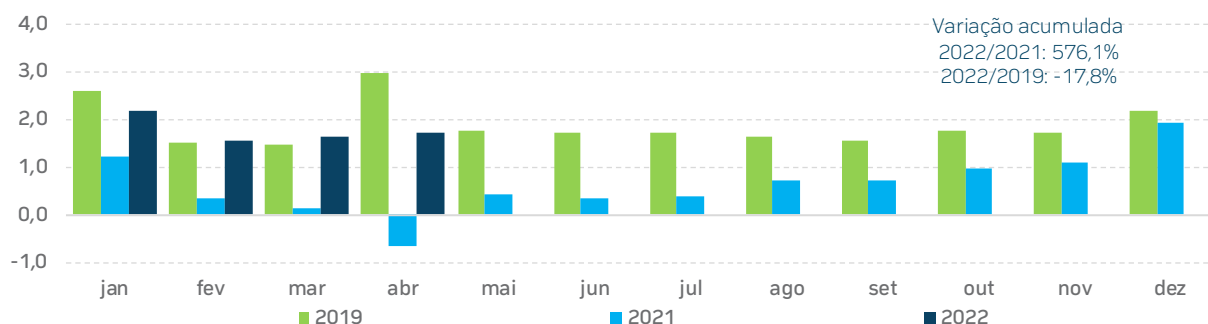
Segue abaixo o resultado caixa de abril de 2022, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes de março de 2022. No mês, o resultado operacional do shopping, incluindo estacionamento, foi de R\$ 510 mil, na fração do Fundo. Quando comparamos o resultado de abril 2022 vs. abril 2019, observamos uma queda de 42%, em função do recebimento não recorrente mencionado anteriormente. Excluindo este recebimento, a variação no período teria sido positiva em 7,3%.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado abr-22	Realizado abr-21	Variação vs. abr-21	Acumulado abr-22	Acumulado abr-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	447.571	182.335	145%	2.129.318	1.587.879	34%
Aluguel complementar	52.475	-	-	268.209	41.215	551%
Aluguel quiosques/stands	139.375	41.784	234%	477.204	253.859	88%
Descontos/carências/cancelamentos	(89.600)	(3.222)	2681%	(235.751)	(91.921)	156%
Inadimplência	(17.287)	(78.101)	-78%	(447.109)	(432.573)	3%
Outras receitas	8.921	(949)	-1040%	58.998	(36.196)	-263%
Receitas totais	541.454	141.848	282%	2.250.869	1.322.263	70%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(151.903)	(124.391)	22%	(510.963)	(569.099)	-10%
Outras despesas	(35.025)	(216.670)	-84%	(111.895)	(547.308)	-80%
Despesas totais	(186.928)	(341.061)	-45%	(622.858)	(1.116.407)	-44%
Resultado operacional (NOI)	354.526	(199.213)	-	1.628.012	205.856	691%
Resultado estacionamento	155.564	3.830	3962%	478.098	105.665	352%
NOI + estacionamento	510.090	(195.383)	-	2.106.110	311.521	576%
Benfeitorias	(770)	3.651	-121%	(4.935)	(56.375)	-91%
Resultado não operacional	-	(9.861)	-100%	-	(21.017)	-100%
Fluxo de caixa total	509.320	(201.593)	-	2.101.175	234.128	797%

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

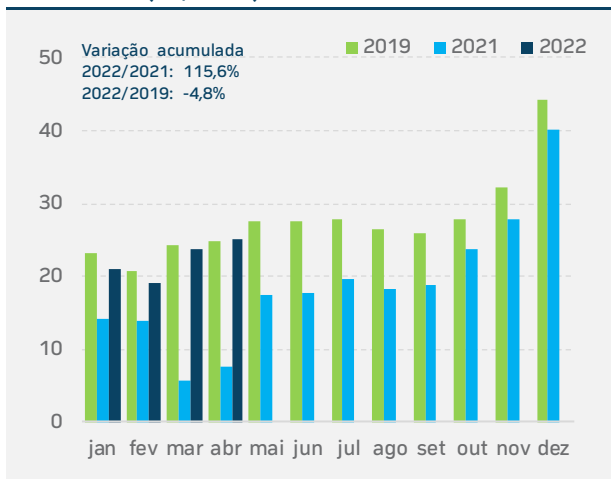
INDICADORES OPERACIONAIS

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.

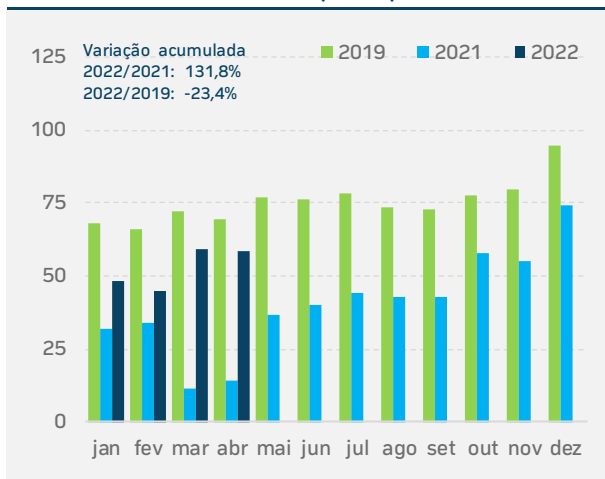
O shopping apresentou crescimento nas vendas de 1% em abril comparado ao mesmo mês de 2019.

Ao lado, apresentamos o fluxo de veículos. No mês, o shopping apresentou variação negativa neste indicador de 15% em relação a abril de 2019.

VENDAS (R\$ MM)

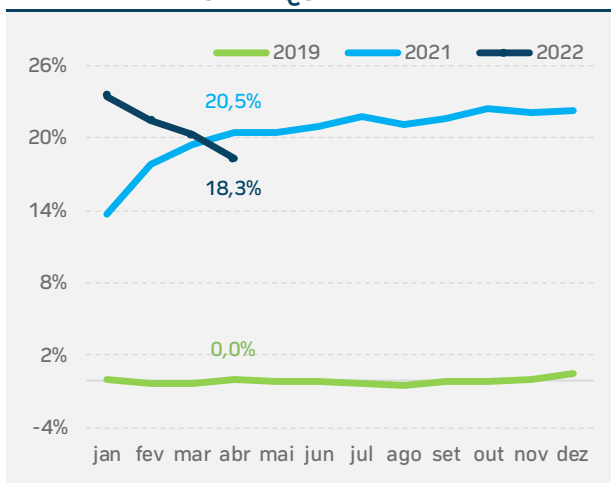


FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

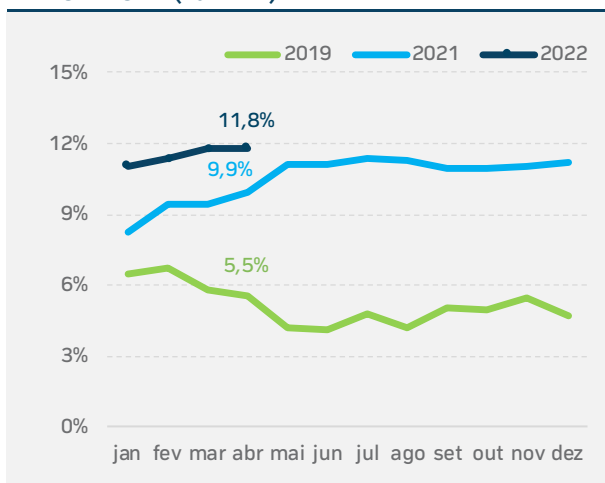


Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12m



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Administadora do empreendimento

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2021

Informe Mensal



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 profissional 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