

Shopping West Plaza FII

WPLZ11



SETEMBRO DE 2022

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	5
DESEMPENHO DO FUNDO	6
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	8
FICHA TÉCNICA DO SHOPPING	9
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	10
INDICADORES OPERACIONAIS	11
DOCUMENTOS	12



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\$ 102,90

COTA DE MERCADO

R\$ 76,74

VALOR DE MERCADO

R\$ 78 mi

QUANTIDADE DE COTAS

1.020.747

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.820

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

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.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Setembro foi um mês de intensa volatilidade. Embora a comparação simples entre o fechamento de agosto e setembro dos principais indicadores financeiros não demonstre grandes oscilações, a variação durante o mês foi intensa. Para ilustrar, vamos pegar o exemplo do comportamento do Ibovespa em setembro: no mês, o indicador subiu singelos 0,47%, mas com uma forte oscilação de 5,22%, entre uma mínima de 106.243 e uma máxima de 111.941. Da mesma maneira, tivemos fortes oscilações no dólar e nos mercados internacionais. Aliás, quando fazemos essa análise, verificamos que o destaque do mês fechado foi o dólar, que teve uma valorização de 3,71% contra o real em setembro. O IFIX subiu 0,49% e apresentou pequena variação, trabalhando a maior parte do período em estabilidade.

O curioso é que esse comportamento errático dos mercados durante o mês foi motivado muito mais por questões externas do que pelas eleições no Brasil. Na verdade, o mercado internacional teve várias reviravoltas em setembro e essa volatilidade acabou contribuindo definitivamente para que o dólar terminasse o mês como o ativo mais valorizado do mercado. Tivemos, no campo externo: uma aceleração da alta de juros em virtude de números muito altos de inflação, com a inflação acumulada em doze meses na Zona do Euro, por exemplo, atingindo 10% (9,10% na leitura de agosto); a guerra entre Ucrânia e Rússia em nova fase, com o anúncio da anexação de territórios ucranianos pela Rússia e novo avanço das tropas ucranianas sobre esses mesmos territórios; e a contribuição definitiva do novo governo britânico, da primeira-ministra Liz Truss, fazendo uma confusão tremenda com o anúncio de forte corte de impostos e aumento do gasto público em meio à maior escalada inflacionária em quase meio século, causando forte desvalorização da libra e forçando uma intervenção do Banco Central da Inglaterra para estabilizar a moeda britânica. Outro destaque foi o comportamento das commodities: pressionadas pela forte valorização do dólar contra as principais moedas do mundo avançado, tivemos uma queda de aproximadamente 5% no minério de ferro e de mais de 11% no petróleo. O mercado de grãos teve forte valorização do milho e do trigo, principalmente pelo receio que o recrudescimento da guerra no leste europeu traga uma interrupção do fornecimento de grãos, com ameaças do presidente Putin de fechar o corredor de escoamento de grãos que foi aberto dois meses atrás e tem permitido um melhor abastecimento da Europa.

Por aqui, o Banco Central, em sua última reunião do COPOM, deu por encerrado o ciclo de aperto monetário. Foram doze altas consecutivas de juros desde março de 2021, que levaram a taxa Selic de 2,00% para 13,75%, um aumento de 1.175 bps, a maior alta desde 1999. Cabe ressaltar que foi a primeira vez em seis anos que a decisão não foi unânime. Houve dois votos divergentes, pelo aumento de 0,25%, tendo o comunicado feito a ressalva de que o BACEN pretende manter os juros elevados por um período prolongado. Fato é, que com os juros a 13,75%, a maior taxa desde janeiro de 2017, o Brasil torna-se a economia com a maior taxa de juros real entre as quarenta maiores economias do mundo, algo superior a 8%. Temos forte convicção que um juro real dessa magnitude vai efetivamente derrubar a inflação na medida em que toda essa potência atinja a economia ao longo dos próximos meses. Na verdade, já temos visto, por aqui, um fechamento da curva de juros pré-fixada e um descolamento do movimento de alta de juros nas economias de primeiro mundo. Gostaríamos de ressaltar que continuamos a crer que a taxa de juros no Brasil está muito elevada e causará uma queda razoável na atividade econômica no primeiro trimestre do ano que vem.

Com relação às eleições no Brasil, tivemos o resultado esperado ao fim do primeiro turno, com a passagem do ex-presidente Lula e do atual presidente Bolsonaro para o segundo turno. Os números mostraram uma disputa bastante acentuada e um provável desfecho das eleições com números muito próximos entre os dois candidatos. Bolsonaro vai conseguindo apoios nos principais colégios eleitorais e Lula peca ao não dar sinais claros de qual seria o seu plano de governo e qual a equipe que pretende trazer para comandar a economia do país. A questão é que o presidente eleito, seja ele quem for, terá que endereçar a questão fiscal e promover reformas que já estão maduras como a tributária e a administrativa. No entanto, pegará um momento mais favorável ao Brasil no cenário internacional, o que nos comprará um certo tempo para aprovar as medidas necessárias para resgatar a confiança na nossa viabilidade fiscal. Seguimos positivos para os mercados e acreditamos que com o atual nível de juros e um planejamento fiscal coerente, os mercados vão se ajustar positivamente com destaque para a renda variável, sobretudo o IFIX e as ações.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

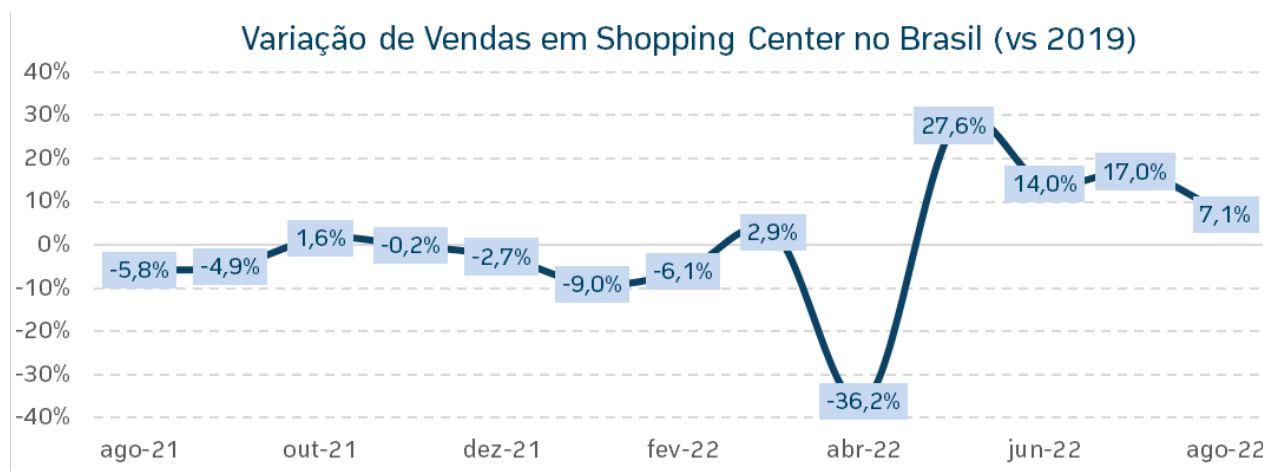
Equipe Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em agosto, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento do faturamento de 7,1% quando comparado ao mesmo mês de 2019.

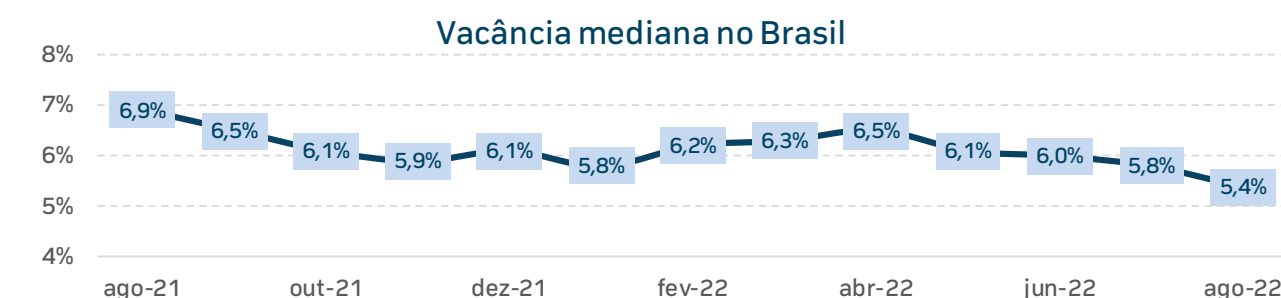
Abaixo, trazemos o comparativo dos últimos 13 meses, comparados com o mesmo mês de 2019.



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

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Ago/22	5,4%	7,1%	5,3%	5,0%	5,7%
Jul/22	5,8%	7,1%	4,0%	5,8%	5,6%



Fonte: Abrasce

SHOPPING WEST PLAZA

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

Em agosto, as vendas totais do Shopping West Plaza apresentaram resultado 5% inferior ao realizado em agosto de 2019, impactado pelo aumento da vacância no período. No acumulado do ano, as vendas apresentam variação negativa de 3% em relação ao mesmo período de 2019.

Já o resultado operacional de agosto, apresentou crescimento de 1,6% vs. ago-19. No ano, o resultado acumulado até agosto está 8,2% 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 detalhado no relatório gerencial de maio ([link](#)). Excluindo este recebimento da base, o resultado do primeiro semestre de 2022 estaria 0,9% acima do realizado no mesmo período de 2019.

No mês, tivemos um aumento da ABL vaga de 51 m², devido a saída da Usaflex, o que levou a vacância do empreendimento para 11,6% vs. 11,4% em julho de 2022.

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

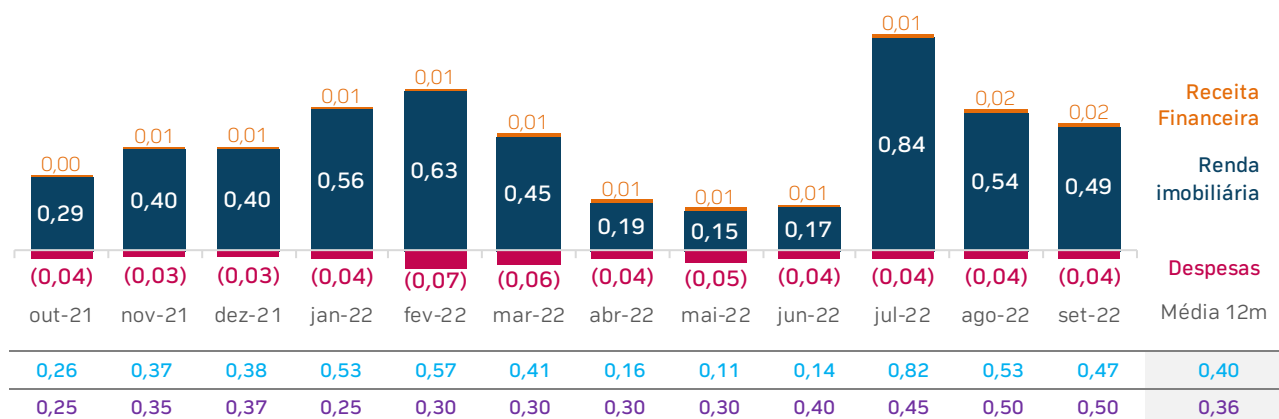
O Fundo distribuiu R\$ 0,50 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2022. Assim, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,49 / cota.

O pagamento será realizado em 17 de outubro de 2022, aos detentores de cota em 30 de setembro 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	set-22	2022	12 Meses
Receitas totais	515.677	4.229.873	5.361.851
Resultado imobiliário	499.499	4.110.468	5.223.367
Receita financeira	16.178	119.404	138.485
Despesas totais	(39.805)	(415.802)	(517.614)
Resultado	475.871	3.814.071	4.844.238
Rendimento	510.374	3.368.465	4.358.590
Resultado Médio / Cota	0,47	0,42	0,40
Rendimento Médio / Cota	0,50	0,37	0,36

Fonte: Hedge

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



Resultado - Rendimento

*Os resultados do Fundo de abril e maio de 2022, foram impactados negativamente por despesas não operacionais e não recorrentes de R\$ 0,29 e R\$ 0,20 / cota, conforme explicado nos relatórios gerenciais divulgados à época. E, conforme explicado no relatório de junho e indicado anteriormente, R\$ 0,36 / cota programados para serem recebidos junho foram recebidos pelo Fundo em julho, impactando o resultado de ambos os meses.

LIQUIDEZ

WPLZ11	set-22	2022	12 Meses
Presença em pregões	100,0%	98,9%	98,8%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,2	2,0	3,1
Giro (em % do total de cotas)	0,3%	2,4%	4,0%
Valor de mercado	R\$ 78 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\$ 76,74**.

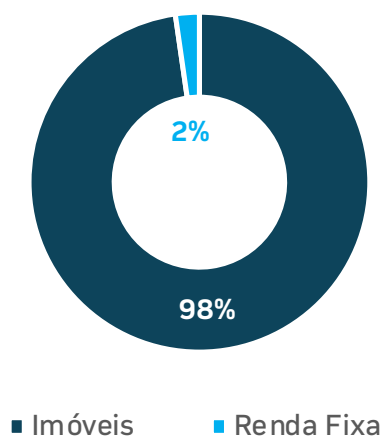
WPLZ11	set/22	2022	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	76,00	70,53	60,01	100,00
Renda Acumulada	0,66%	4,49%	6,53%	68,01%
Ganho de Capital Líq.	0,78%	7,04%	22,30%	-23,26%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,44%	11,78%	29,66%	72,33%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	18,74%	16,01%	29,66%	3,78%
Retorno em % CDI Líquido	158%	157%	323%	36%
Retorno Total Bruto	1,6%	13,3%	34,4%	44,8%
IFIX**	0,5%	6,6%	10,1%	-
% IFIX	333%	201%	340%	-

*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 30% do Shopping West Plaza	ABL TOTAL 36.780 m² 100% do shopping	INAUGURAÇÃO Maio de 1991	OPERADOR Lumine
---	---	---	----------------------------------

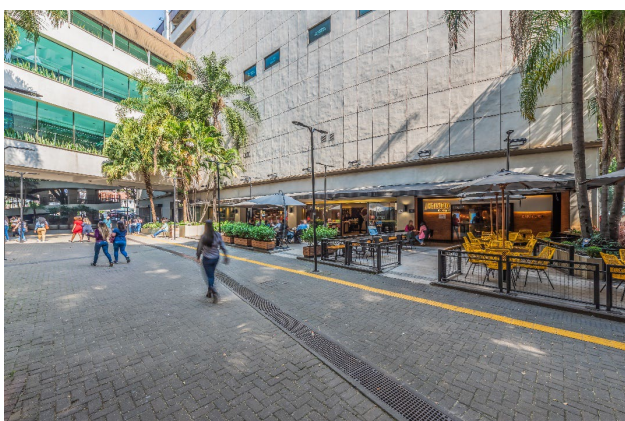
Principais Operações: Bio Ritmo, Fast Shop, Marisa, C&A, Daiso, Centauro, Renner, Magazine Luiza, Lojas Americanas e Riachuelo.

Gastronomia: Outback, Pecorino, Jeronimo, Temakeria&Cia e L'Entrecôte de Paris.

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo, São Paulo/SP

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



Imagens 2 a 5: Mauricio Moreno.

RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

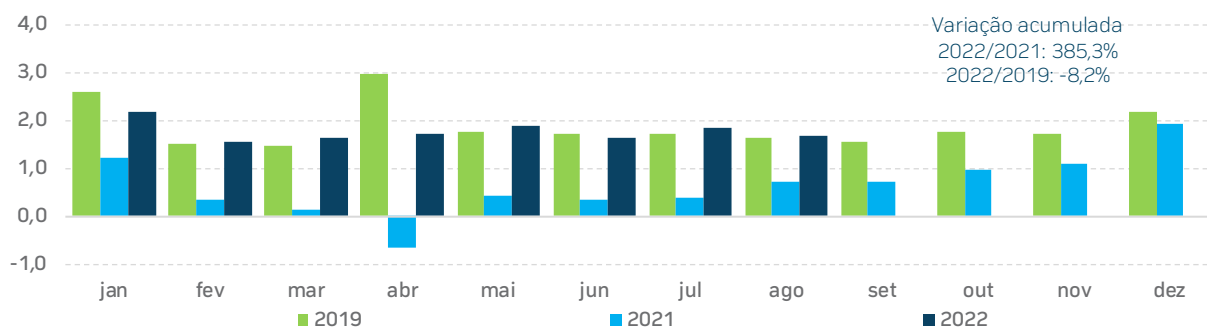
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII
---	--	--

Segue abaixo o resultado caixa de agosto de 2022, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes de julho de 2022. No mês, o resultado operacional do shopping, incluindo estacionamento, foi de R\$ 499 mil, na fração do Fundo. Quando comparamos o resultado de agosto 2022 vs. agosto 2019, observamos um crescimento de 1,6%. No ano, o resultado acumula queda de 8,2% vs. o mesmo período de 2019, impactado por um recebimento não recorrente em abril de 2019, conforme detalhado no relatório de maio ([link](#)). Excluindo este efeito, o resultado de 2022 até agosto estaria 0,9% superior ao realizado no mesmo período de 2019.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado ago-22	Realizado ago-21	Variação vs. ago-21	Acumulado ago-22	Acumulado ago-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	489.899	438.205	12%	3.972.005	3.049.934	30%
Aluguel complementar	80.066	20.743	286%	560.405	122.170	359%
Aluguel quiosques/stands	105.034	107.310	-2%	859.372	601.429	43%
Descontos/carências/cancelamentos	(94.105)	(39.642)	137%	(511.876)	(182.660)	180%
Inadimplência	(23.434)	(71.949)	-67%	(473.712)	(760.848)	-38%
Outras receitas	8.884	(13.403)	-166%	87.208	(66.787)	-231%
Receitas totais	566.344	441.265	28%	4.493.402	2.763.239	63%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(147.112)	(189.135)	-22%	(1.100.591)	(1.264.040)	-13%
Outras despesas	(71.428)	(113.522)	-37%	(316.572)	(1.044.936)	-70%
Despesas totais	(218.540)	(302.657)	-28%	(1.417.163)	(2.308.975)	-39%
Resultado operacional (NOI)	347.803	138.608	151%	3.076.239	454.264	577%
Resultado estacionamento	151.695	80.496	88%	1.147.674	416.172	176%
NOI + estacionamento	499.499	219.103	128%	4.223.913	870.435	385%
Benfeitorias	(3.130)	(7.054)	-56%	(33.589)	(65.379)	-49%
Resultado não operacional	-	(3.292)	-100%	-	(38.730)	-100%
Fluxo de caixa total	496.369	208.757	138%	4.190.323	766.327	447%

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: Lumine

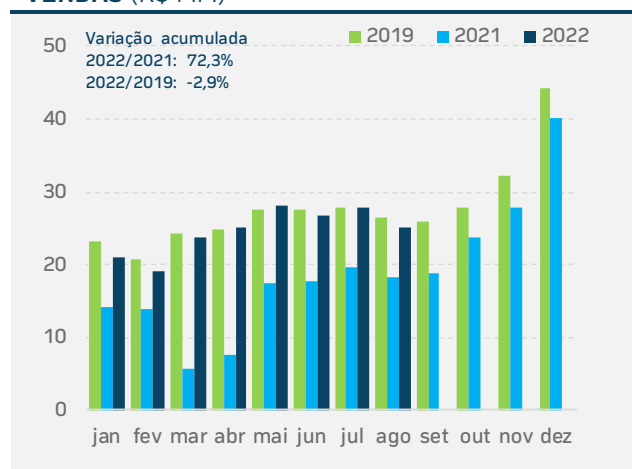
INDICADORES OPERACIONAIS

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.

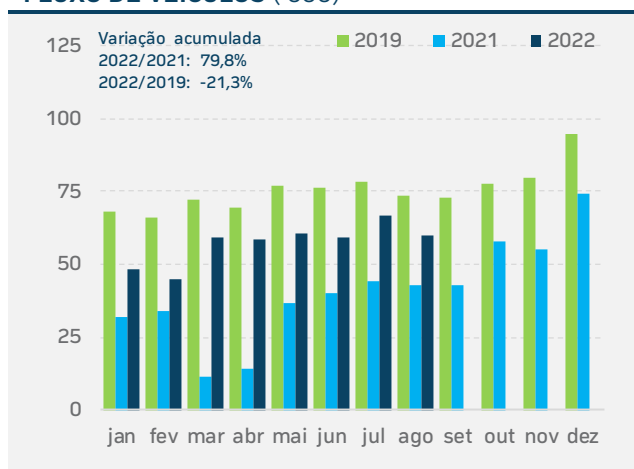
No mês, o shopping apresentou vendas 5% inferior ao realizado no mesmo mês de 2019, impactado pelo aumento da vacância no período. No acumulado do ano, as vendas estão 3% abaixo do realizado no mesmo período de 2019.

Ao lado, apresentamos o fluxo de veículos. No mês, o shopping apresentou variação negativa neste indicador de 19% em relação a agosto de 2019.

VENDAS (R\$ MM)

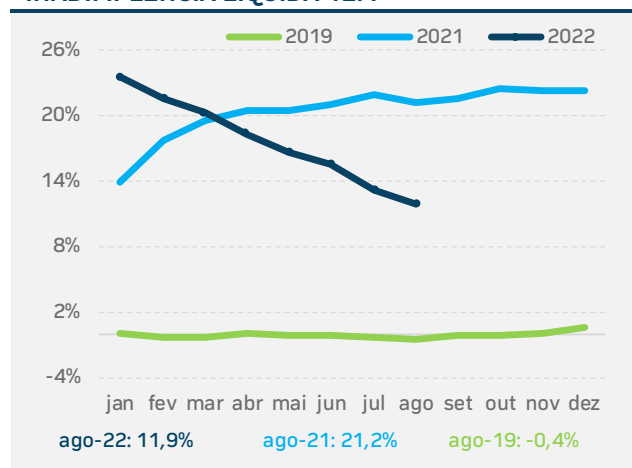


FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

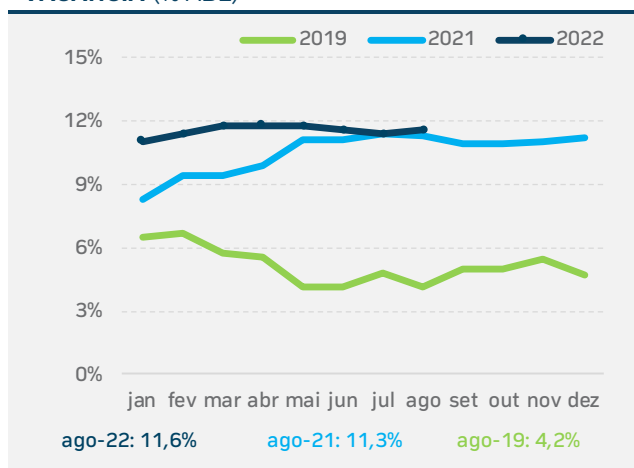


Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Lumine

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 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 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 cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br