

Shopping West Plaza FII

WPLZ11

SETEMBRO DE 2020
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\$ 93,27****COTA DE MERCADO****R\$ 77,33****VALOR DE MERCADO****R\$ 79 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.020.747****QUANTIDADE DE COTISTAS****2.164****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.

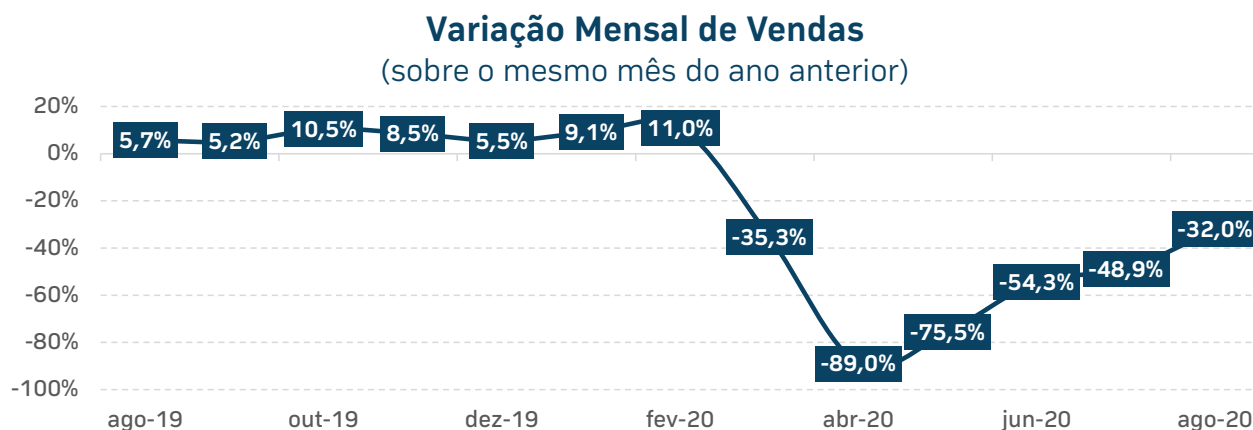
PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de setembro de 2020, que reflete o resultado de agosto de 2020 do Shopping West Plaza.

O mês de agosto reforçou a tendência de retomada no setor e de que talvez tenhamos deixado o pior da crise para trás. Em agosto, segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers, a receita nominal de vendas dos shopping centers nacionais apresentou queda de 32% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Esta foi a menor variação mensal desde o início da pandemia.

No gráfico a seguir apresentamos a variação mensal de vendas em relação ao mesmo mês do ano anterior desde agosto de 2019. É possível observar o forte crescimento que o setor apresentou no primeiro bimestre do ano, bem como a desaceleração no ritmo de queda de vendas do setor desde o forte impacto em abril, quando grande parte dos empreendimentos tiveram suas atividades suspensas durante todo o mês, ficando autorizadas a funcionar apenas as operações consideradas essenciais, como supermercados, farmácias entre outras.



Fonte: Abrasce

Em relação ao ativo do Fundo, no mês de agosto, a receita total de vendas apresentou queda de 54%. Apesar da performance inferior à média nacional, a redução no ritmo de queda também foi observada no Shopping West Plaza. Nos meses de abril, maio, junho e julho a queda de vendas foi de 95%, 95%, 81% e 65%, respectivamente.

No entanto, gostaríamos de destacar que existem outros fatores que fazem com que este resultado não seja prontamente refletido no resultado dos shoppings e consequentemente do Fundo. Sendo os principais: (i) eventual descontos no faturamento dos boletos, especialmente para os lojistas de menor porte, com menor acesso à crédito e capacidade de superação deste momento e que ainda apresentam quedas relevantes nas vendas; (ii) queda no resultado do estacionamento, diretamente proporcional ao fluxo de visitantes; (iii) alto nível de inadimplência observado no setor, tanto de aluguel quanto condominial. Cabe lembrar que quando um lojista deixa de pagar o aluguel e o condomínio, o empreendedor não apenas deixa de receber a receita locatícia, mas também deve arcar com o boleto do condomínio, garantindo que o shopping fique em dia com seus fornecedores.

Sobre este último, vale destacar que a inadimplência observada no período variou de acordo com a estratégia de faturamento e cobrança adotada por cada administradora. As administradoras que optaram por conceder o desconto já no faturamento a todos os lojistas apresentaram valores inferiores para este indicador, no curto prazo, em relação às que optaram por faturar os boletos e negociar os valores posteriormente.

Adicionalmente, como mencionado, existe um deslocamento de caixa natural do setor. Os aluguéis referentes ao mês de agosto, por exemplo, somente serão recebidos pelo shopping em setembro e repassados ao Fundo apenas em outubro. Excepcionalmente, devido ao impacto da pandemia e incertezas quanto aos resultados futuros, a distribuição de resultados ao Fundo foi interrompida até que se tivesse uma visibilidade maior da

situação ou um determinado nível de caixa no empreendimento que pudesse ser considerado confortável, considerando as obrigações de curto prazo.

Quanto aos destaques operacionais, destacamos a redução da vacância de 11,7% para 7,8% no final de agosto. Esta redução é devida à comercialização para a Riachuelo, uma das principais varejistas do país, da área anteriormente ocupada pela Kiabi, que encerrou as operações no Brasil no início do ano.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de setembro de 2020. 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 recomenda-se considerar um período mais longo.

WPLZ11	set-20	2020	12 Meses
Receitas totais	50.003	2.467.321	4.436.430
Resultado imobiliário	48.159	2.434.526	4.386.887
Receita financeira	1.844	32.795	49.543
Despesas totais	(40.571)	(478.850)	(711.861)
Resultado	9.432	1.988.471	3.724.569
Rendimento	-	2.092.531	3.786.971
Resultado Médio / Cota	0,01	0,22	0,30
Rendimento Médio / Cota	-	0,23	0,31

*Os dados apresentados seguem até outubro de 2019 os critérios de contabilidade da antiga administradora. Desde novembro de 2019, seguem os critérios da Hedge.

Fonte: Hedge; BTG

LIQUIDEZ

WPLZ11	set-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	100%	99%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,66	5,73	8,81
Giro (em % do total de cotas)	0,84%	6,57%	9,48%
Valor de mercado			R\$ 78,9 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			1.020.747 cotas

Fonte: Hedge / Economatica / Itaú / 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\$ 77,33** e o valor patrimonial foi de **R\$ 93,27**.

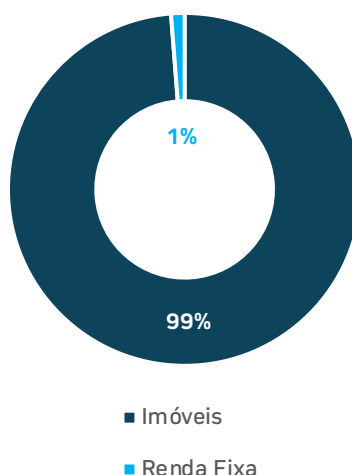
WPLZ11	set-20	2020	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	76,91	104,95	106,50	100,00
Renda Acumulada	0,0%	2,5%	3,9%	64,0%
Ganho de Capital Líq.	0,4%	-26,3%	-27,4%	-22,7%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,4%	-24,3%	-24,1%	63,4%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	5,4%	-31,1%	-24,1%	4,0%
Retorno em % CDI Líquido	290%	-	-792%	38%
Retorno Total Bruto	0,5%	-23,8%	-23,5%	41,3%
IFIX**	0,5%	-12,6%	4,1%	-
% IFIX	119%	-	-	-

*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 / Itaú

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

Participação 30% do Shopping West Plaza	ABL Total 36.717 m ² 100% do shopping	Inauguração Maio de 1991	Operador Aliansce Sonae
--	---	------------------------------------	-----------------------------------

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

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: Aliansce Sonae

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

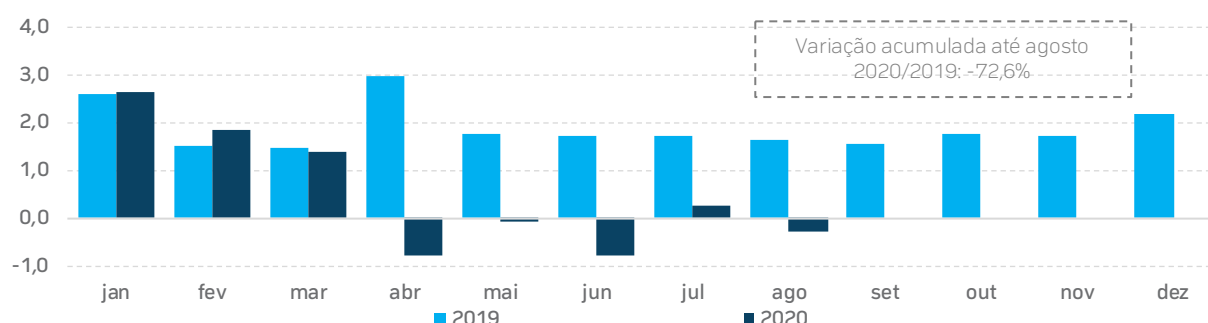
Caixa do Fundo
Repasse do resultado do shopping,
líquido das despesas, para o FIL

Segue abaixo o resultado caixa de agosto de 2020, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes de julho de 2020. Em agosto, o resultado operacional do shopping, incluindo estacionamento, foi negativo R\$ 95 mil, na fração do Fundo, impactado pela queda no faturamento em função da pandemia da COVID-19. No acumulado do ano, o shopping apresenta queda no resultado operacional de 73% em relação ao mesmo período de 2019.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado ago-20	Variação vs. ago-19	Acumulado ago-20	Variação acum. y/y
Aluguel mínimo	185.101	-53%	1.814.232	-51%
Aluguel complementar	9.497	-78%	220.010	-39%
Aluguel quiosques/stands	68.472	-25%	426.908	-42%
Descontos/carências/cancelamentos	(6.929)	59%	(19.784)	-24%
Inadimplência	(67.739)	1332%	(161.312)	2855%
Outras receitas	(6.875)	-59%	124.303	-1041%
Receitas totais	181.526	-64%	2.404.356	-49%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(197.382)	66%	(772.087)	-18%
Outras despesas	(114.108)	60%	(820.265)	26%
Despesas totais	(311.490)	63%	(1.592.353)	0%
Resultado operacional (NOI)	(129.964)	-141%	812.004	-74%
Resultado estacionamento	39.434	-78%	446.577	-69%
NOI + estacionamento	(90.530)	-118%	1.258.580	-73%
Resultado não operacional	(8.725)	-94%	(65.710)	101%
Investimentos	(6.366)	-44%	(185.958)	-62%
Fluxo de caixa total	(105.621)	-131%	1.006.912	-75%

Fonte: Aliansce Sonae

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

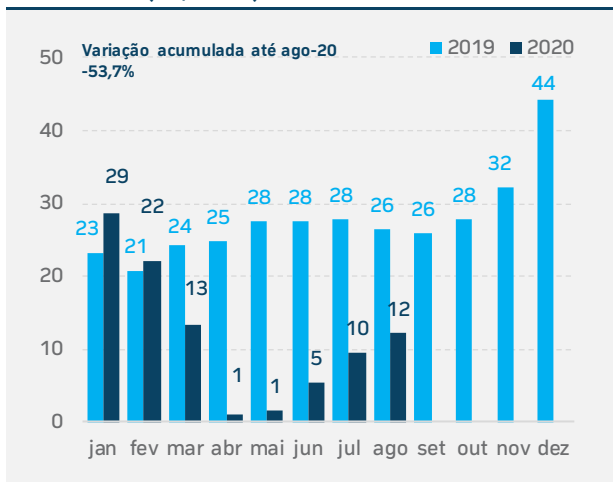


Fonte: Aliansce Sonae

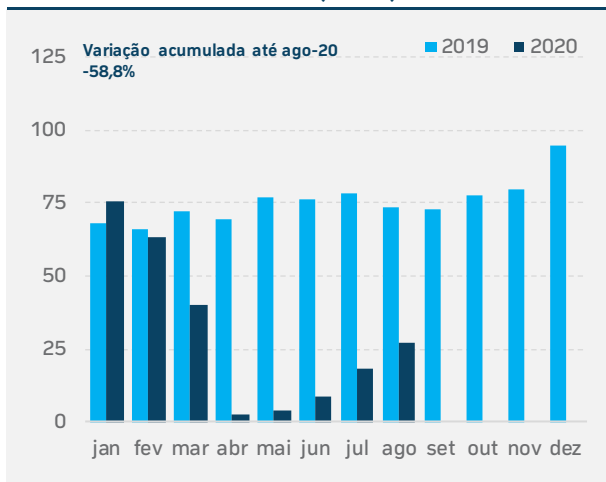
INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. O shopping apresentou queda de vendas de 54% em agosto comparado ao mesmo mês de 2019. Ao lado, apresentamos o fluxo de veículos. No mês, o shopping apresentou queda deste indicador de 64%.

VENDAS (R\$ MM)

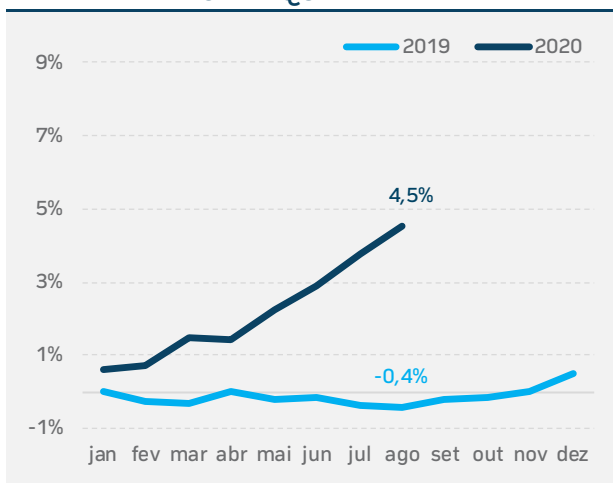


FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

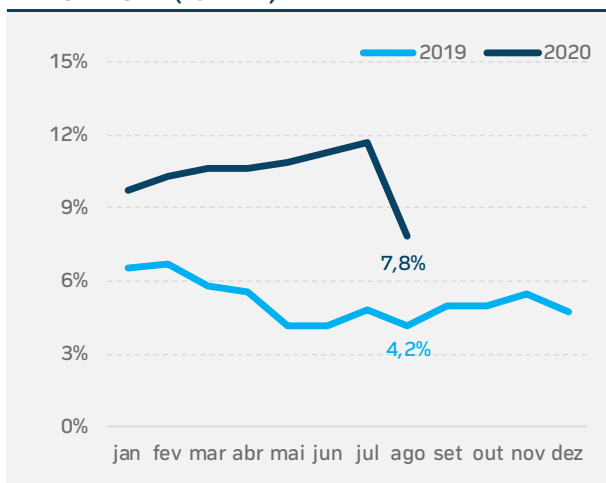


Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação de aluguéis atrasados do que inadimplência. Em relação a vacância, conforme mencionado, em agosto foi assinado contrato com a Riachuelo, uma das principais varejistas nacionais, para a locação de aproximadamente 1.500 m², área anteriormente ocupada pela Kiabi que encerrou as operações no país no início do ano.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12m



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliansce Sonae

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2019

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 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. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br