

Shopping West Plaza FII

WPLZ11

MAIO DE 2021

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\$ 104,71****COTA DE MERCADO****R\$ 66,99****VALOR DE MERCADO****R\$ 68 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.020.747****QUANTIDADE DE COTISTAS****1.946****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.

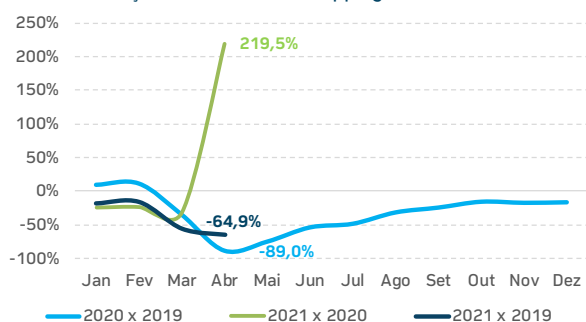
PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

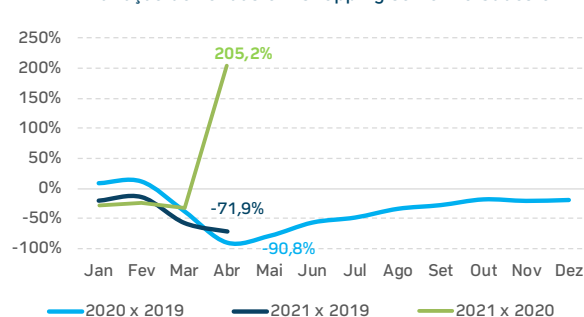
Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de maio de 2021, que reflete o resultado de abril de 2021 do Shopping West Plaza.

Após o último trimestre de 2020, quando a situação buscava atingir um certo grau de normalização, tivemos nossas esperanças renovadas com o início do processo de vacinação no Brasil em 17 de janeiro. Mas, em poucas semanas, vimos um novo aumento no número de casos de COVID-19, ultrapassando o pico observado em 2020, e consequentemente assistimos ao longo dos últimos dias novos recordes de internações e número de mortes diárias, como detalhado a seguir.

Varição de Vendas em Shopping Center no Brasil



Varição de Vendas em Shopping Center no Sudeste



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

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

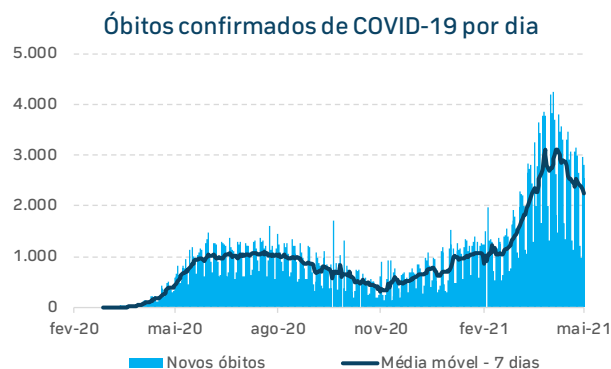
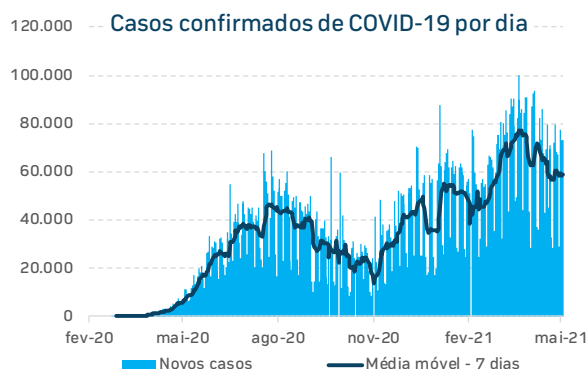
Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul*
Abr/21	7,3%	9,7%	3,6%	5,4%	11,2%

Fonte: Abrasce

* última dados disponível de mar/21

Indicadores da pandemia

Os gráficos a seguir trazem os números atualizados de internações e óbitos diários no país. Como pode ser observado, ainda vivemos um momento desafiador, em que apesar do arrefecimento observado ao longo das últimas semanas, ainda estamos acima do pico de 2020.



Fonte: Our World in Data

Diante deste cenário, em cumprimento as determinações do Governo do Estado de São Paulo para mitigar o avanço da pandemia, as atividades do Shopping West Plaza estiveram suspensas entre os dias 6 de março e 18 de abril de 2021. Durante este período, foi permitido o funcionamento das operações essenciais e as demais operações puderam atender nas modalidades *Delivery* e *Drive Thru*.

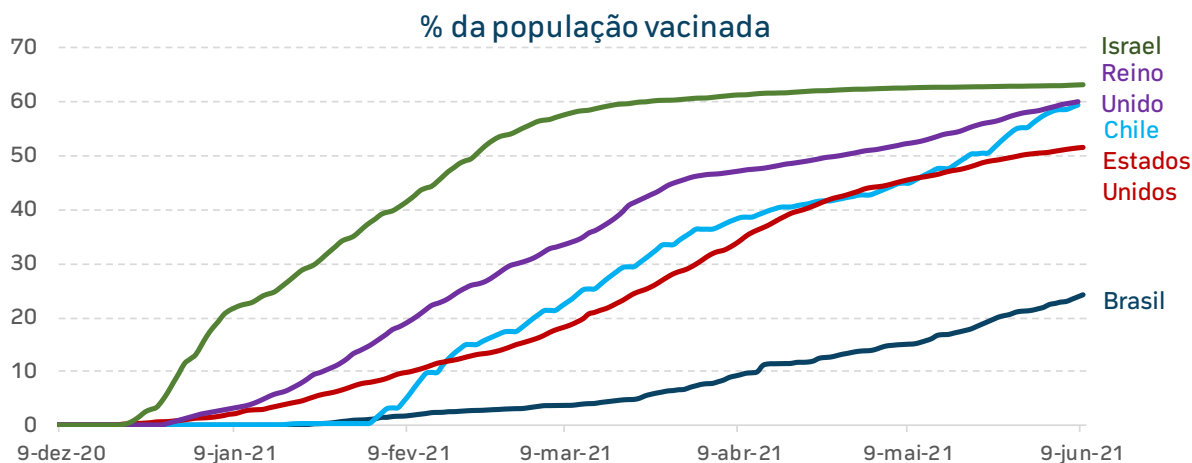
Ressaltamos que mesmo após a reabertura, estas modalidades permaneceram em funcionamento e vem sendo continuamente aperfeiçoadas e, neste momento, já são de conhecimento dos clientes, facilitando assim a adesão.

Perspectivas dos programas de vacinação

Abaixo trazemos os números de vacinação do país atualizados, e comparamos o ritmo de vacinação entre (i) Brasil, (ii) Israel, um dos países com maior percentual de habitantes vacinados, (iii) o Reino Unido por ter sido o primeiro país no mundo a iniciar o programa de vacinação, (iv) os Estados Unidos, pela sua dimensão e tamanho da população e, (v) o Chile, pela sua localização geográfica.

Nota-se que estes números nacionais diferem um pouco do informado pelo Consórcio de Imprensa, mas entendemos ser o adequado para comparar com outros países.

	Brasil	Chile	Estados Unidos	Reino Unido	Israel
Número de Habitantes	213 milhões	19 milhões	331 milhões	68 milhões	8,7 milhões
Pessoas vacinadas até 09/06	51.465.240	11.324.911	172.054.276	40.710.319	5.471.687
% da população vacinada	24,2%	59,2%	51,5%	60,0%	63,2%
Média diária de vacinas aplicadas na última semana	841.848	129.866	1.120.083	513.173	3.343



Fonte: Our World in Data até 09/06/2021.

Assim, é possível observar, que apesar de o Brasil ter vacinado um número absoluto de pessoas maior que Israel e Chile e próximo ao do Reino Unido, são números baixos para se atingir o objetivo em um prazo razoável, considerando que o Brasil tem uma população adulta, acima de 18 anos, segundo o IBGE, próxima à 160 milhões.

Por fim, com alguns países já tendo significativo progresso de vacinação, é possível observar os casos de sucesso, como Israel e Estados Unidos, onde já são permitidos a realização de eventos com a presença de milhares de pessoas.

Estas observações nos reforçam a confiança na ciência e de que estamos indo pelo caminho certo, acreditamos assim, que ao longo dos próximos meses, conforme os programas de vacinação avancem observaremos uma continua melhora nos indicadores e eventualmente uma redução exponencial no número de casos hospitalizações.

Shopping West Plaza

Em abril, o faturamento de vendas do Shopping West Plaza apresentou variação positiva de 682% em relação a abril de 2020, impactado pela fraca base de comparação de abril de 2020. Vale lembrar que abril foi o mês mais impactado pela pandemia da COVID-19 em 2020, sendo o mês em que todos os shoppings no Brasil suspenderam suas atividades. Quando comparamos as vendas de abril 2021 versus abril de 2019, temos uma variação negativa neste indicador de 69%.

Por fim, o Fundo apresentou resultado negativo de R\$ 0,10 / cota no mês de maio, desta forma, não houve distribuição de rendimentos no mês. Vale ressaltar, que este resultado é referente à competência de abril, portanto, ainda impactado pela suspensão das atividades mencionada acima.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de maio de 2021. 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-21	2021	12 Meses
Receitas totais	(68.603)	496.775	(94.879)
Resultado imobiliário	(71.170)	489.187	(111.249)
Receita financeira	2.567	7.588	16.371
Despesas totais	(34.486)	(245.713)	(564.230)
Resultado	(103.089)	251.063	(659.108)
Rendimento	-	102.075	153.112
Resultado Médio / Cota	(0,10)	0,05	(0,05)
Rendimento Médio / Cota	-	0,02	0,01

Fonte: Hedge;

LIQUIDEZ

WPLZ11	mai-21	2021	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,19	1,53	5,62
Giro (em % do total de cotas)	0,28%	2,25%	7,37%
Valor de mercado	R\$ 68,4 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.020.747 cotas		

Fonte: Hedge / Economática / 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\$ 66,99** e o valor patrimonial foi de **R\$ 104,71**.

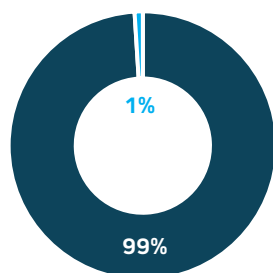
WPLZ11	mai-21	2021	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	66,50	74,97	81,00	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,1%	0,4%	64,1%
Ganho de Capital Líq.	0,6%	-10,6%	-17,3%	-33,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	10,8%	0,7%	-6,4%	62,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	243,4%	1,7%	-6,4%	3,7%
Retorno em % CDI Líquido	4764%	86%	-348%	36%
Retorno Total Bruto	0,7%	-10,5%	-16,9%	31,1%
IFIX**	-1,6%	-1,9%	6,0%	-
% IFIX	-	-	-	-

*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 / 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, 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: Aliansce Sonae

RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

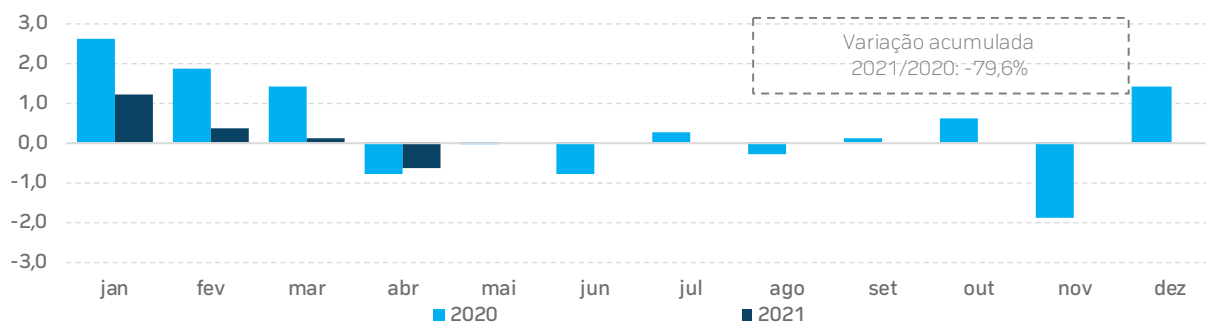
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FIL

Segue abaixo o resultado caixa de abril de 2021, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes de março de 2021. Em abril, o resultado operacional do shopping, incluindo estacionamento, foi negativo em R\$195 mil, na fração do Fundo, valor 16% inferior ao observado em abril de 2020. O resultado segue pressionado pelos impactos da pandemia sobre a indústria, em especial pela dependência dos escritórios da região, em que muitos ainda estão adotando o *home-office*. Desta forma, a retomada dos resultados deverá ser mais lenta que a média do setor.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado abr-21	Variação vs. abr-20	Acumulado abr-21	Variação acum. y/y
Aluguel mínimo	182.335	5125%	1.587.879	8%
Aluguel complementar	-	-	41.215	-78%
Aluguel quiosques/stands	41.784	86%	253.859	-12%
Descontos/carências/cancelamentos	(3.222)	1058%	(91.921)	874%
Inadimplência	(78.101)	2635%	(432.573)	450%
Outras receitas	(949)	-91%	(36.196)	-126%
Receitas totais	141.848	1008%	1.322.263	-34%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(124.391)	39%	(569.099)	29%
Outras despesas	(216.670)	57%	(547.308)	32%
Despesas totais	(341.061)	50%	(1.116.407)	31%
Resultado operacional (NOI)	(199.213)	-7%	205.856	-82%
Resultado estacionamento	3.830	-122%	105.665	-73%
NOI + estacionamento	(195.383)	-16%	311.521	-80%
Resultado não operacional	3.651	-183%	(56.375)	157%
Investimentos	(9.861)	-83%	(21.017)	-88%
Fluxo de caixa total	(201.593)	-31%	234.128	-82%

Fonte: Aliansce Sonae

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



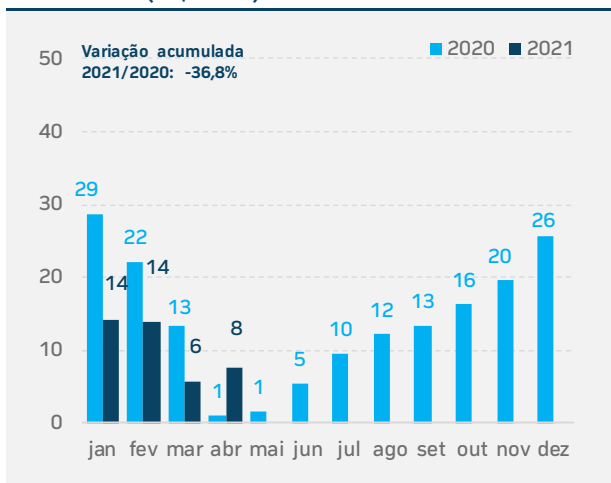
Fonte: Aliansce Sonae

INDICADORES OPERACIONAIS

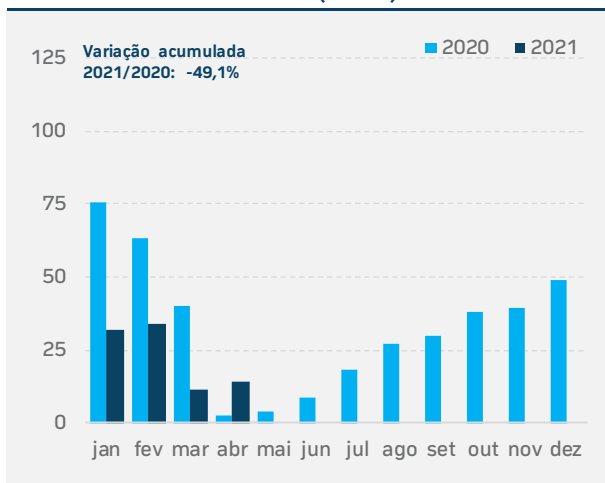
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2020. O shopping apresentou crescimento nas vendas de 682% em abril comparado ao mesmo mês de 2020, impactado por uma base fraca de comparação. Em relação a 2019, as vendas apresentaram queda de 69%

Ao lado, apresentamos o fluxo de veículos. No mês, o shopping apresentou variação neste indicador de 465% em relação a abril de 2020 e de -80% em relação a abril 2019.

VENDAS (R\$ MM)

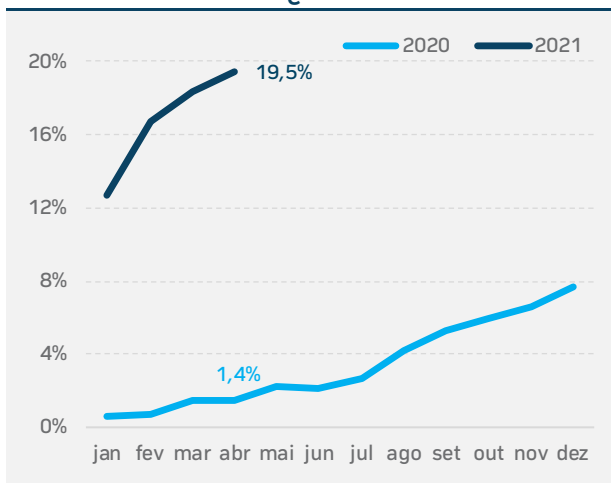


FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

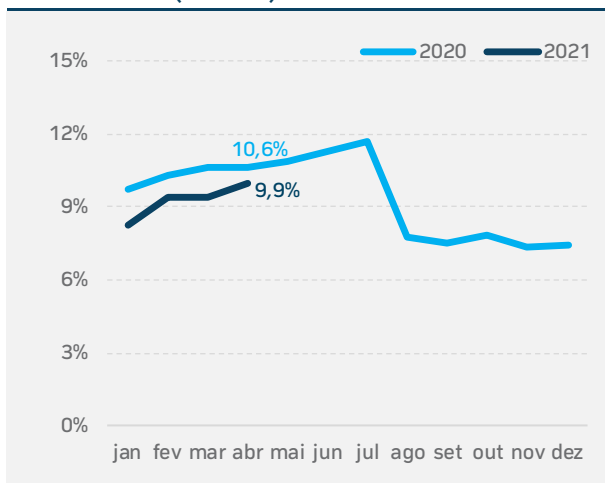


Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12m



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliansce Sonae

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2020

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 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