

Shopping West Plaza FII

WPLZ11

DEZEMBRO 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\$ 102,73****COTA DE MERCADO****R\$ 70,53****VALOR DE MERCADO****R\$ 72 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.020.747****QUANTIDADE DE COTISTAS****1.884****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

Chegamos ao fim de 2021, e o sentimento que temos ao olhar para trás e tentar fazer um balanço desse ano que se encerra acaba sendo um misto de alívio, preocupação e esperança. Para tentar traduzir melhor essa percepção, talvez a melhor palavra seja transição. Para nós, 2021 foi um ano de transição.

Começamos de fato a sair de uma crise sanitária que foi o principal fator de impacto para os mercados desde o início da pandemia em 2020 e mudamos o nosso foco em 2022 para as questões tanto econômicas, como, inflação, juros e reformas, quanto políticas, principalmente por entrarmos em um ano de eleições majoritárias. Na verdade, as últimas semanas do ano nos mostraram que ainda não temos domínio sobre a COVID-19. A alta transmissibilidade da variante Ômicron assustou o mundo todo e levou as estatísticas de número de infectados ao seu ponto mais alto desde o começo da pandemia, mas pudemos verificar a grande eficácia das vacinas na prevenção de internações e mortes. Nesse quadro, o sucesso das campanhas de vacinação, com o aumento da imunização da população, nos levou a enfrentar esse novo surto da doença sem a necessidade de fechamento da economia em vários países, inclusive o Brasil, minimizando o impacto econômico da pandemia. Temos esperança de que uma maior atenção dos países mais desenvolvidos com relação ao fornecimento de vacinas para os países mais pobres e o surgimento de medicações que ajudem a prevenir a contaminação pelo vírus possam contribuir para a transição de uma pandemia para uma endemia, onde irá existir a convivência com a doença sem maiores impactos sociais ou econômicos.

O que vimos em 2021 foram dois semestres muito diferentes. Na primeira metade do ano, a expectativa dominante era de estabilização das questões sanitárias, o que permitiria o começo de uma normalização da política monetária, com um aumento gradual dos juros e a retomada das reformas com a aprovação pela Câmara da Reforma Tributária e o início da discussão da Reforma Administrativa, além de uma agenda de privatizações e concessões que incluía ativos marcantes como o Porto de Santos e grandes empresas como a Eletrobras. Esse quadro levou a uma forte recuperação dos mercados, com o IBOVESPA alcançando os 131.000 em junho, com ganhos expressivos em relação ao fechamento de 2020 e o IFIX segurando o patamar de 2850/2900, mantendo, portanto, os níveis do fim de 2020 apesar da expressiva alta de juros. Outra prova das expectativas positivas que se criaram foi o comportamento do câmbio, onde vimos o real se valorizar e sua cotação contra o dólar vir abaixo dos R\$ 4,90/US\$, e as previsões de aumento do PIB, que chegaram a mais de 5,50% para 2021.

A partir do segundo semestre, entretanto, o quadro virou totalmente, com o aumento da inflação, devido tanto a fatores externos como secas e geadas, que afetaram o custo da energia e o preço das commodities, como também a fatores internos como a taxa de câmbio e globais como o aumento dos combustíveis, que nos mostraram que o BACEN foi um pouco tímido na sua reação e consequente enfrentamento da inflação e trouxe uma percepção para o mercado de que a autoridade monetária havia ficado “atrás da curva” e, a partir desse momento, tivemos um expressivo aumento de juros que levou ao término de 2021 a uma taxa SELIC de 9,25% e um discurso do Banco Central de que na próxima reunião do COPOM teremos mais uma aumento de 1,50%, indicando que o fim do ciclo de aperto monetário pode nos levar a uma taxa de 11,50% na mediana das expectativas do mercado medida pela pesquisa FOCUS. No campo político, houve um acirramento do enfrentamento entre os Poderes Constituídos da República, especialmente entre o Supremo Tribunal Federal e o Executivo, causando uma crise política que teve seu ponto mais agudo no dia 07/09, data em que comemoramos a independência do Brasil, no que talvez tenha sido a pior crise institucional que o país enfrentou desde a redemocratização. Também no Congresso houve uma certa discordância entre Câmara e Senado em diversos aspectos, o que dificultou o seguimento das reformas, culminando com o adiamento da aprovação pelo Senado da Reforma Tributária. A agenda do Legislativo fez a transição de reformas e privatizações para substituição de Bolsa Família para Auxílio Brasil e discussão da PEC dos Precatórios, aumento do Fundo Eleitoral e aumento salarial de certos segmentos do funcionalismo público, todas questões que passam pelo Orçamento e impactam o teto de gastos do Governo Federal. Como pano de fundo dessas movimentações, não temos dúvida que estão as eleições de 2022. Na medida em que as candidaturas foram se definindo e houve a constatação da dificuldade que existe para o surgimento de uma candidatura de terceira via, fora do eixo Bolsonaro/Lula, com as pesquisas indicando o favoritismo do petista, os holofotes se voltaram para o forte cunho populista que tanto Bolsonaro como Lula carregam em suas convicções e o risco que isso pode representar, no campo fiscal, para a economia brasileira, tendo como consequência, ao final do ano, uma expressiva queda dos mercados e forte desvalorização do real em relação ao dólar.

Dessa forma terminamos o ano com o seguinte quadro:

	Var. % Dez	Var. % 2021
IFIX	8,78%	-2,28%
IBOV	2,85%	-11,93%
IMOB	6,43%	-31,14%
IMA-B	0,22%	-1,26%
Dólar	-0,70%	7,39%
CDI	0,77%	4,40%

Fonte: Economatica. Dados atualizados até 31/12/2021.

Falando agora das nossas expectativas para 2022, acreditamos que a inflação deve se acomodar, tanto pela diluição do impacto dos choques climáticos, como também pela forte retração que uma política monetária extremamente contracionista vai produzir. As previsões dos analistas de mercado para o PIB já indicam uma possível queda, e o indicador deve ficar ao redor de zero. Temos uma diminuição do desemprego, houve inclusive recuperação de empregos em 2021, mas o nível atual, 12,9%, ainda é muito alto, e sem crescimento provavelmente veremos esse quadro de recuperação desacelerar ou estagnar. Nesse quadro não teremos inflação de demanda e, portanto, como indica a própria pesquisa FOCUS nesse começo de ano, a previsão de inflação para 2022 está na casa dos 5,00%. Caso esse quadro de baixo crescimento no emprego e inflação voltando para perto da meta se confirme, o Banco Central vai ter que rever o nível de juro que marcará o encerramento desse ciclo de aperto monetário que está promovendo, talvez para algo ao redor de 10,50/11,00%, e provavelmente pensar em reduzir juros no final do ano ou no começo de 2023. Esse quadro nos traz alívio e nos faz pensar que assistiremos em 2022 a uma recuperação de mercado tanto para as ações como para os fundos imobiliários.

Mas o que nos traz preocupação, sem qualquer dúvida, é o quadro da disputa eleitoral, com os candidatos que estão à frente das pesquisas se furtando a apresentar, de forma assertiva, quais são seus projetos e planos para o futuro do Brasil, ou mesmo quem serão os quadros profissionais que formarão suas equipes nas questões econômicas e sociais. O mercado precisa de bastante clareza, principalmente no campo fiscal, para devolver a credibilidade e a confiança que o Brasil precisa para atrair investimentos e promover o desenvolvimento que vai nos permitir melhorar as condições das populações mais carentes.

Enfim, temos esperança que, em 2022, terminaremos essa transição e voltaremos ao ritmo de crescimento que precisamos a partir de 2023.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

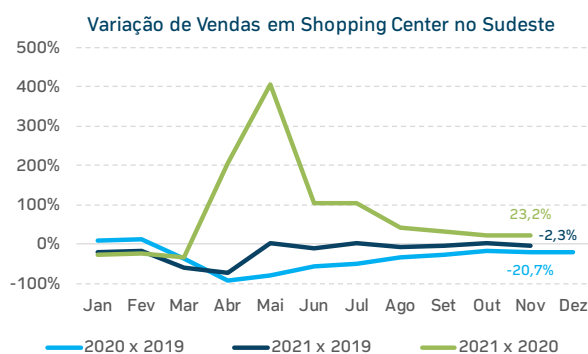
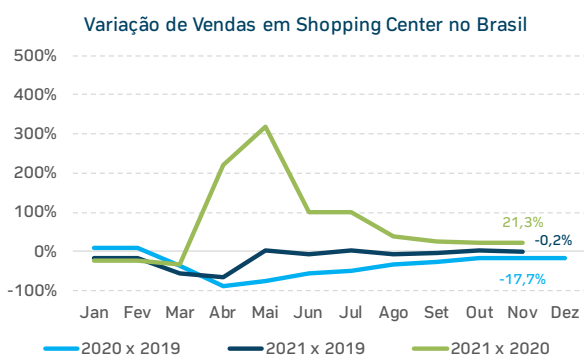
SHOPPING CENTERS

Trazemos neste relatório, os principais indicadores da indústria para o mês de novembro, que impactaram os resultados dos shoppings centers em dezembro.

Em novembro, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 21,3% em relação a novembro de 2020. Quando comparamos as vendas de novembro de 2021 versus novembro de 2019, observamos uma queda, em termos nominais, de 0,2% neste indicador.

Já na região Sudeste, onde se localiza o ativo do Fundo, as vendas dos shoppings avançaram 23,2% em relação a novembro de 2020. Em relação a novembro de 2019, observamos uma variação negativa de 2,3%.

Ressaltamos que calculamos a variação 2021 versus 2019 compondo a variação 2021/2020 e 2020/2019, podendo, portanto, diferir de comunicados oficiais a depender da base de comparação.



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. Houve uma melhora de 0,2 p.p. em relação ao mês anterior para o indicador nacional.

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Nov/21	5,9%	7,1%	6,6%	5,3%	8,9%
Out/21	6,1%	8,3%	3,7%	4,8%	15,6%

Fonte: Abrasce

Shopping West Plaza

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

Em novembro, o faturamento do Shopping West Plaza apresentou variação positiva de 43% em relação a novembro de 2020. Quando comparamos as vendas de novembro 2021 versus novembro de 2019, temos uma variação negativa neste indicador de 13%.

A partir de 1º de novembro, a administração do Shopping West Plaza passou a ser feita pela Lumine Soluções em Shopping Centers. A Lumine é uma empresa especializada em planejamento, desenvolvimento, implantação, administração e comercialização de shopping centers, formada por profissionais altamente qualificados e com vasta experiência no setor.

Atualmente, a Lumine possui em seu portfólio de clientes 25 shopping centers, totalizando mais de 650 mil m2 de ABL, distribuídos pelos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Bahia, Santa Catarina, Rio Grande do Sul, Distrito Federal e Pernambuco.

Esta mudança, que já vinha sendo discutida desde que a Aliansce Sonae vendeu sua participação no ativo em dezembro de 2019, está em linha com a estratégia de longo prazo para o Shopping West Plaza.

Por fim, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,38 / cota no mês de novembro enquanto o rendimento anunciado foi de R\$0,37 / cota. Assim, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,05 / cota.

A Planilha de Fundamentos do Fundo pode ser acessada através do seguinte [link](#), para melhor análise.

Reavaliação do imóvel do Fundo

Em 30 de dezembro, foi comunicado ao mercado que o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa Cushman & Wakefield, resultando em valor 1,39% inferior ao valor contábil daquela data de referido imóvel, o que representou uma variação negativa de 1,35% no valor da cota patrimonial da cota do Fundo naquela data.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo irá distribuir R\$ 0,38 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2021. O pagamento será realizado em 14/01/2022, aos detentores de cota em 30/12/2021. 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	dez-21	2021	12 Meses
Receitas totais	418.678	2.289.161	2.289.161
Resultado imobiliário	410.391	2.252.603	2.252.603
Receita financeira	8.288	36.558	36.558
Despesas totais	(31.187)	(495.081)	(495.081)
Resultado	387.491	1.794.079	1.794.079
Rendimento	377.676	1.245.311	1.245.311
Resultado Médio / Cota	0,38	0,15	0,15
Rendimento Médio / Cota	0,37	0,10	0,10

Fonte: Hedge;

LIQUIDEZ

WPLZ11	dez-21	2021	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,41	3,83	3,83
Giro (em % do total de cotas)	0,62%	5,86%	5,86%
Valor de mercado			R\$ 72,0 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			1.020.747 cotas

Fonte: Hedge / Econômica / 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\$ 70,53** e o valor patrimonial foi de **R\$ 102,73**.

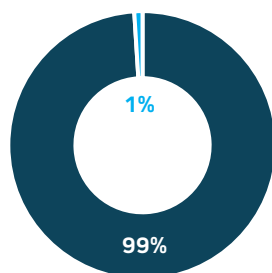
WPLZ11	dez-21	2021	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	66,50	74,97	74,97	100,00
Renda Acumulada	0,5%	1,1%	1,1%	64,8%
Ganho de Capital Líq.	4,8%	-5,9%	-5,9%	-29,5%
TIR Líq. (Renda + Venda)	5,4%	-4,8%	-4,8%	56,4%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	77,8%	-4,8%	-4,8%	3,3%
Retorno em % CDI Líquido	831%	-	-129%	31%
Retorno Total Bruto	6,6%	-4,8%	-4,8%	35,4%
IFIX**	8,8%	-2,3%	-2,3%	-
% IFIX	75%	-	-	-

*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 36.780 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: Admsitradora do empreendimento

RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

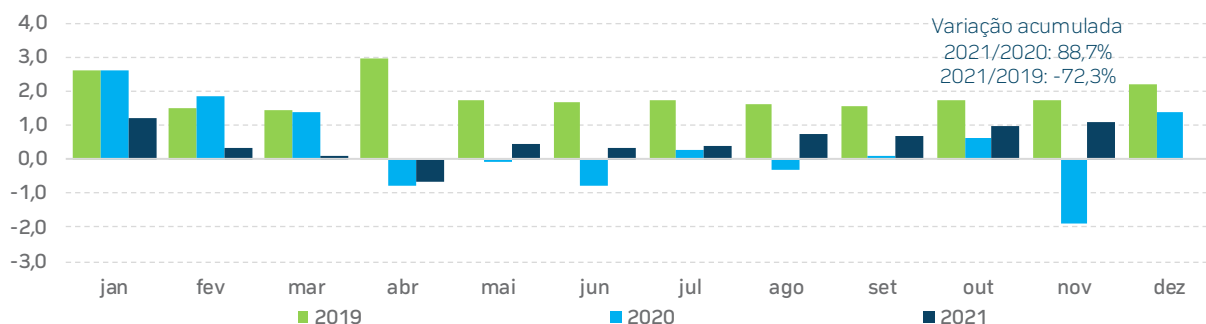
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Caixa do Fundo Repasso do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII

Segue abaixo o resultado caixa de novembro de 2021, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes de outubro de 2021. No mês, o resultado operacional do shopping, incluindo estacionamento, foi de R\$ 323 mil, na fração do Fundo. Em novembro de 2020, conforme explicado no relatório gerencial de dezembro de 2020, o resultado foi impactado pelo pagamento, por parte do empreendedor, das parcelas do IPTU referente aos meses de 2020 impactados pela pandemia. No entanto, como se trata de uma despesa de encargo condominial, os valores pagos foram sendo cobrados dos lojistas ao longo dos meses subsequentes.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado nov-21	Realizado nov-20	Varição vs. nov-20	Acumulado nov-21	Acumulado nov-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	382.921	266.189	44%	4.336.458	2.541.819	71%
Aluguel complementar	50.581	23.892	112%	216.925	273.192	-21%
Aluguel quiosques/stands	128.102	81.490	57%	986.015	626.460	57%
Descontos/carências/cancelamentos	(16.088)	(13.934)	15%	(318.223)	(58.122)	448%
Inadimplência	(64.851)	(32.216)	101%	(978.730)	(246.377)	297%
Outras receitas	(19.378)	(2.415)	702%	(123.219)	86.743	-242%
Receitas totais	461.287	323.006	43%	4.119.225	3.223.715	28%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(228.513)	(230.407)	-1%	(1.892.385)	(1.477.146)	28%
Outras despesas	(36.152)	(740.591)	-95%	(1.294.605)	(1.496.425)	-13%
Despesas totais	(264.665)	(970.998)	-73%	(3.186.991)	(2.973.571)	7%
Resultado operacional (NOI)	196.622	(647.992)	-	932.235	250.145	273%
Resultado estacionamento	126.463	75.520	67%	759.856	646.618	18%
NOI + estacionamento	323.084	(572.472)	-	1.692.090	896.762	89%
Benfeitorias	(1.056)	(6.555)	-84%	(97.872)	(210.576)	-54%
Resultado não operacional	(499)	(2.647)	-81%	(40.762)	(78.639)	-48%
Fluxo de caixa total	321.529	(581.674)	-	1.553.456	607.547	156%

Fonte: Administradora do empreendimento, Hedge

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



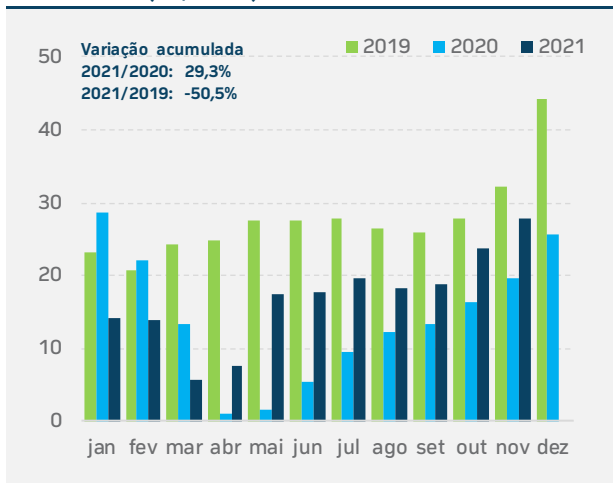
Fonte: Administradora do empreendimento, Hedge

INDICADORES OPERACIONAIS

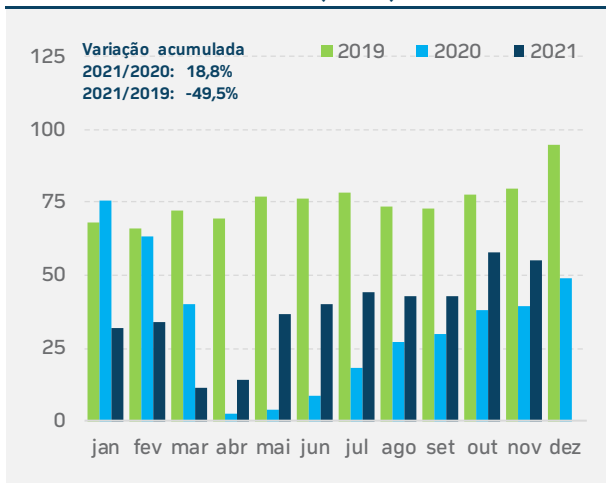
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. O shopping apresentou crescimento nas vendas de 43% em novembro comparado ao mesmo mês de 2020. Em relação a novembro de 2019, as vendas apresentaram queda de 13%.

Ao lado, apresentamos o fluxo de veículos. No mês, o shopping apresentou variação positiva neste indicador de 40% em relação a novembro de 2020 e de -30% em relação a outubro de 2019.

VENDAS (R\$ MM)

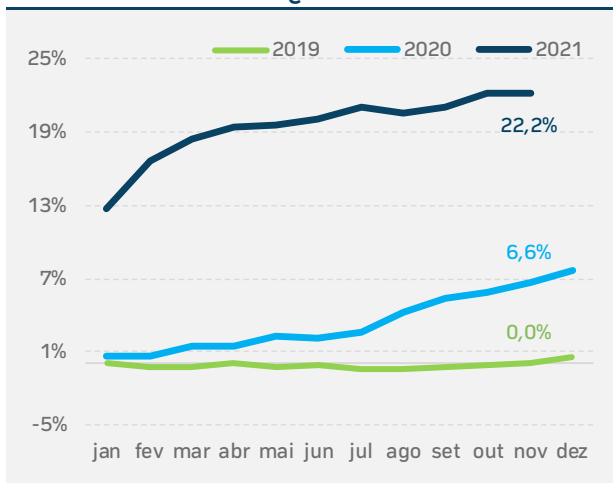


FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

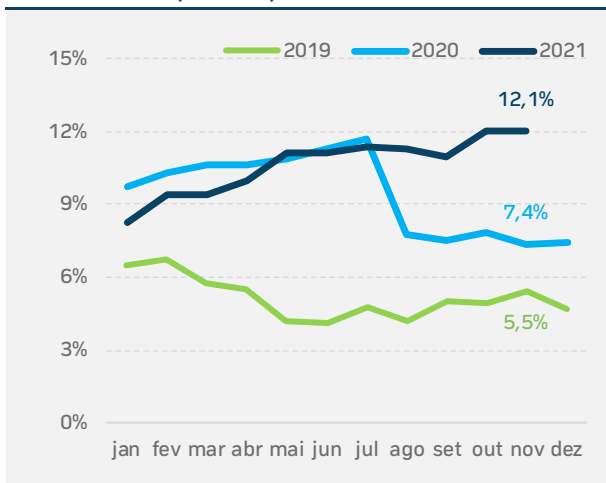


Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12m



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Admsitradora do empreendimento

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.



hedge.
INVESTMENTS

Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br