

Shopping West Plaza FII

WPLZ11

AGOSTO 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\$ 93,26****COTA DE MERCADO****R\$ 76,91****VALOR DE MERCADO****R\$ 79 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.020.747****QUANTIDADE DE COTISTAS****2.184****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 agosto de 2020, que reflete o resultado de julho de 2020 do Shopping West Plaza. Em cumprimento às recomendações do Governo do Estado de São Paulo, o Shopping West Plaza teve suas atividades temporariamente suspensas entre os dias 19 de março e 11 de junho, inclusive. Durante este período, foram mantidos os acessos à população apenas às operações consideradas essenciais, como farmácia, supermercado e alimentação (somente delivery).

Em um primeiro momento, as atividades foram retomadas em horário reduzido, com abertura permitida das 16h às 20h, sendo vedada a realização de atividades culturais e de lazer, bem como o funcionamento da praça de alimentação e restaurantes para consumo no local.

Posteriormente, foram anunciadas pelo Governo do Estado de São Paulo, conforme evolução das diretrizes relacionadas ao combate a pandemia da COVID-19, a flexibilização do horário de funcionamento para os shoppings de algumas regiões, entre elas a cidade de São Paulo, bem como o funcionamento das praças de alimentação. Entre os dias de 06 de julho e 20 de agosto, o shopping funcionou das 14h às 20h, com permissão para abertura das operações praça de alimentação e restaurantes, limitado a 40% da capacidade instalada. A partir de 21 de agosto, o shopping passou a funcionar das 12h às 20h, a praça de alimentação segue aberta para consumo no local, com todas as medidas de prevenção necessárias.

Durante o tempo em que o empreendimento esteve fechado, a Aliansce Sonae, em conjunto com a Hedge, adotou medidas que objetivaram a redução e diferimento de custos do empreendimento (especialmente os que impactam condomínio e fundo de promoção). Foi realizada uma negociação em massa com os fornecedores contratados a fim de reduzir e/postergar os custos fixos, como por exemplo, serviços de limpeza, segurança, custos com energia e água com demanda mínima contratada (e que não sofreriam redução mesmo com a queda do consumo). Na medida do necessário e seguindo o bom senso e razoabilidade, as condições para faturamento dos boletos aos lojistas estão foram flexibilizadas.

A Hedge, em conjunto com a Aliansce Sonae, manterá o mercado informado dos impactos no Fundo decorrentes do avanço da COVID-19 e continuará com ações preventivas visando a segurança de todos e monitorando quaisquer alterações nas diretrizes emitidas pelos órgãos competentes e/ou pelas autoridades locais de saúde.

Adicionalmente, como uma alternativa adicional de vendas ao e-commerce, o Shopping West Plaza disponibilizou uma operação de "Drive Thru", em que as vendas são executadas através de contato direto entre o cliente e lojista, e a retirada ocorre no estacionamento, em local demarcado, seguindo medidas de proteção recomendadas pelo Ministério da Saúde. Este canal de vendas permanece em funcionamento após a reabertura.

Em agosto, o Fundo apresentou resultado negativo em R\$ 220.328, impactado pela necessidade de aporte no Shopping para cobertura de encargos condominiais referentes às áreas vagas e cobertura de inadimplência. Desta forma, não será realizada distribuição de resultado referente ao mês de agosto.

Ainda, 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. O impacto desta comercialização será refletido no indicador de vacância de agosto a ser disponibilizado no próximo relatório gerencial.

Com a reabertura do shopping, a retomada do faturamento de aluguéis, ainda que com desconto, e redução das incertezas relacionadas ao fluxo de caixa do empreendimento nos próximos meses, o Fundo voltará a receber as remessas de resultados do shopping. Cabe pontuar que existe um descasamento natural no setor de shopping center: os aluguéis relativos ao mês de agosto, por exemplo, somente serão refletidos no resultado no Fundo em outubro.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de agosto 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	ago-20	2020	12 Meses
Receitas totais	(174.932)	2.417.318	5.274.469
Resultado imobiliário	(176.480)	2.386.367	5.218.049
Receita financeira	1.548	30.951	56.419
Despesas totais	(45.396)	(438.280)	(728.357)
Resultado	(220.328)	1.979.038	4.546.112
Rendimento	-	2.092.531	4.236.100
Resultado Médio / Cota	(0,22)	0,24	0,37
Rendimento Médio / Cota	-	0,26	0,35

*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	ago-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	100%	99%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,22	5,07	28,75
Giro (em % do total de cotas)	0,28%	5,73%	27,83%
Valor de mercado			R\$ 78,5 milhões
Quantidade de cotas do Fundo		1.020.747 cotas (2.184 cotistas)	

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\$ 76,91** e o valor patrimonial foi de **R\$ 93,26**.

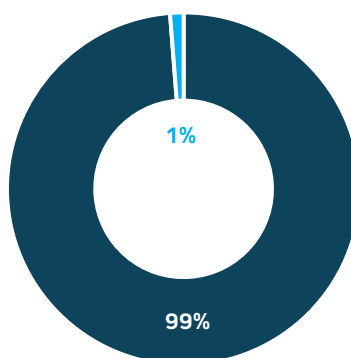
WPLZ11	ago-20	2020	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	76,93	104,95	100,00	100,00
Renda Acumulada	0,0%	2,5%	4,6%	64,0%
Ganho de Capital Líq.	0,0%	-26,7%	-23,1%	-23,1%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,0%	-24,7%	-19,1%	62,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-0,3%	-34,8%	-19,1%	3,9%
Retorno em % CDI Líquido	-	-	-578%	37%
Retorno Total Bruto	0,0%	-24,2%	-18,5%	40,9%
IFIX**	1,8%	-13,0%	4,7%	-
% 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

<p>Participação 30% do Shopping West Plaza</p>	<p>ABL Total 36.717 m² 100% do shopping</p>	<p>Inauguração Maio de 1991</p>	<p>Operador Aliansce Sonae</p>
<p>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.</p>			
<p>Endereço: Av. Francisco Matarazzo, São Paulo/SP</p>		<p>https://westplaza.com.br/</p>	

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Aliansce Sonae

RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

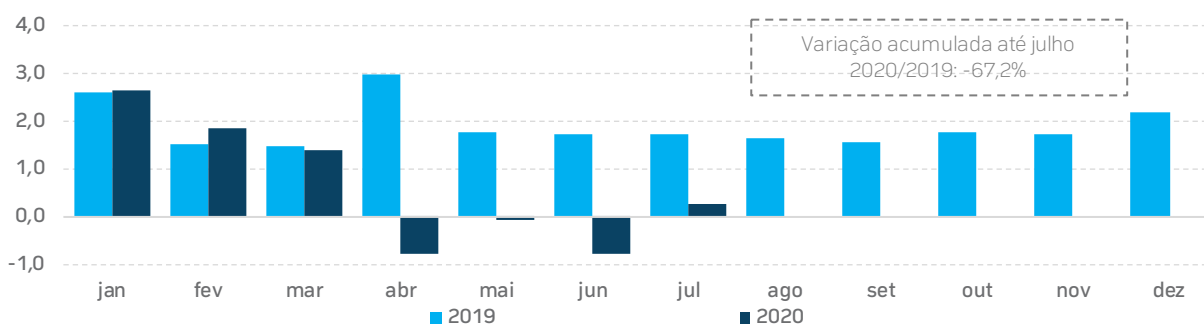
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FIL

Segue abaixo o resultado caixa de julho de 2020, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes de junho de 2020. Em julho, o resultado operacional do shopping, incluindo estacionamento, foi R\$ 81 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 67% em relação ao mesmo período de 2019.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado jul-20	Varição vs. jul-19	Acumulado jul-20	Varição acum. y/y
Aluguel mínimo	84.359	-78%	1.629.130	-50%
Aluguel complementar	10.148	-74%	210.513	-34%
Aluguel quiosques/stands	23.582	-74%	358.436	-45%
Descontos/carências/cancelamentos	(3.052)	-73%	(12.855)	-40%
Inadimplência	(11.815)	-244%	(93.572)	12776%
Outras receitas	(4.574)	-68%	131.178	3760%
Receitas totais	98.648	-80%	2.222.830	-48%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-	-100%	(574.705)	-30%
Outras despesas	(17.879)	-76%	(706.157)	22%
Despesas totais	(17.879)	-91%	(1.280.863)	-8%
Resultado operacional (NOI)	80.769	-74%	941.967	-67%
Resultado estacionamento	-	-100%	407.143	-68%
NOI + estacionamento	80.769	-84%	1.349.110	-67%
Resultado não operacional	(30.888)	507%	(56.985)	-154%
Investimentos	(3.808)	-98%	(179.592)	-62%
Fluxo de caixa total	46.073	-84%	1.112.533	-70%

Fonte: Aliansce Sonae

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

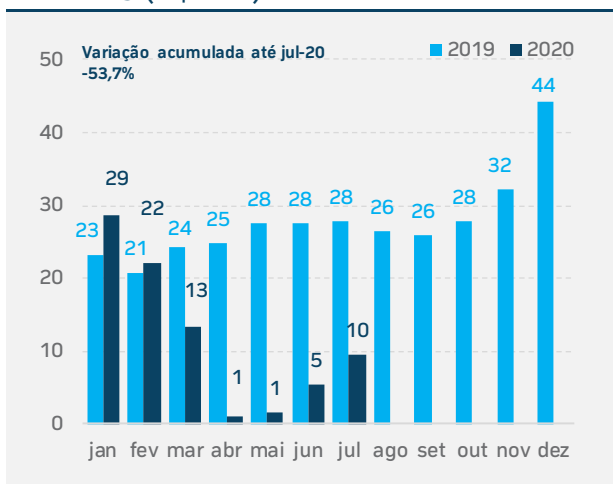


Fonte: Aliansce Sonae

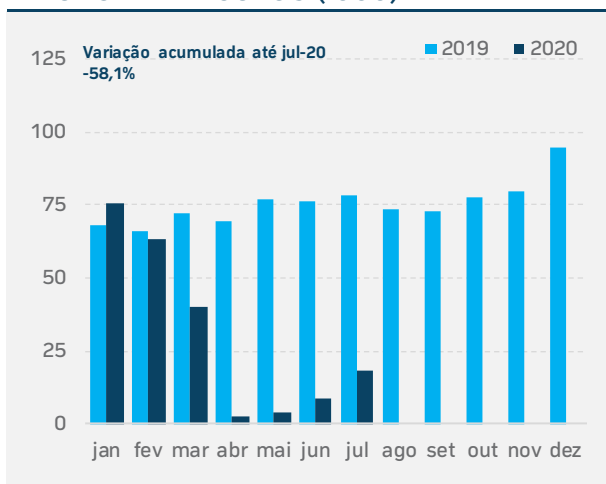
INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. O shopping apresentou queda de vendas de 66% em julho comparado ao mesmo mês de 2019. Ao lado, apresentamos o fluxo de veículos. No mês, o shopping apresentou queda deste indicador de 77%.

VENDAS (R\$ MM)

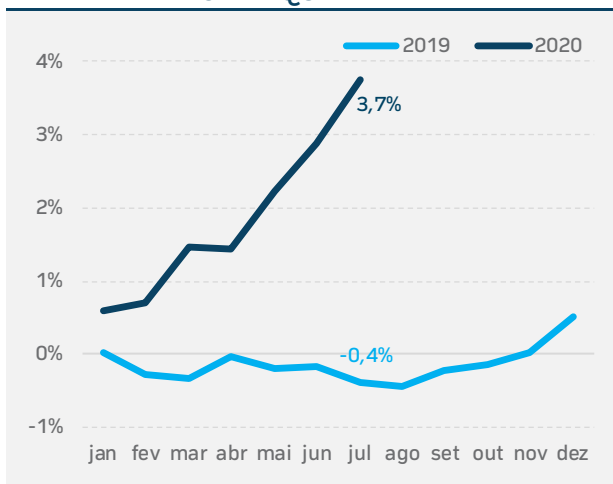


FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

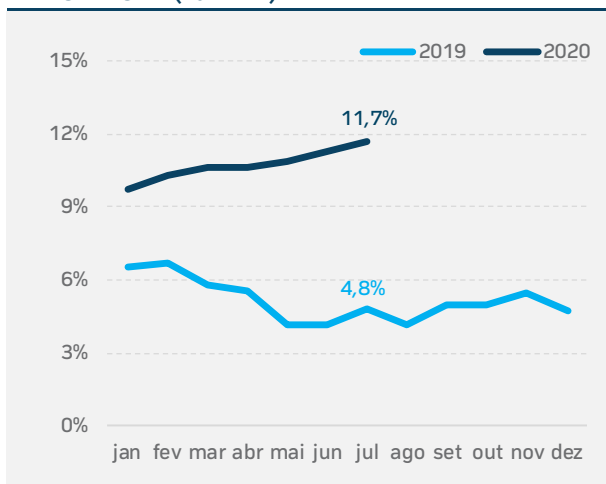


Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação 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. O impacto desta comercialização será refletido no indicador de vacância de agosto a ser disponibilizado no próximo relatório gerencial.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12m



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliansce Sonae

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2019

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