

Shopping West Plaza FII

WPLZ11

NOVEMBRO 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\$ 93,02****COTA DE MERCADO****R\$ 76,20****VALOR DE MERCADO****R\$ 78 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.020.747****QUANTIDADE DE COTISTAS****2.097****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.

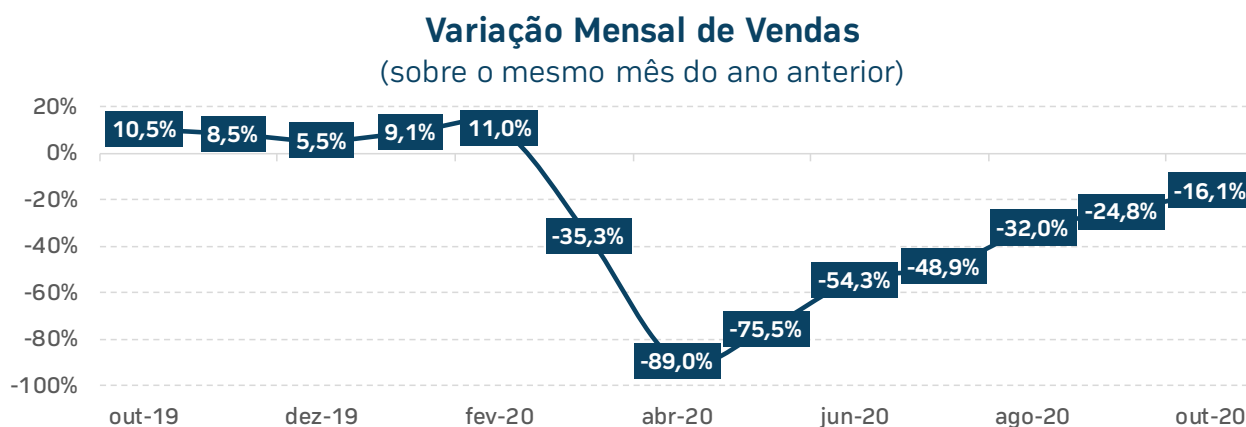
PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

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

O mês de outubro manteve a tendência de retomada no setor e de que talvez tenhamos deixado o pior da crise para trás. Em outubro, segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers, a receita nominal de vendas dos shopping centers nacionais apresentou queda de 16% 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 outubro 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

Apesar desta perspectiva positiva, é importante notar que existe uma heterogeneidade nesta retomada, o que dentre as diferentes “letras e formatos” propostos para descrever a curva de retomada, poderíamos adotar a retomada em “K”, caracterizada por ativos ou setores que apresentam uma retomada forte, como farmácias, supermercados, segmento de eletroeletrônicos e ativos dominantes ou expostos ao “coronavoucher”, enquanto outros mostram maiores dificuldades na retomada como os setores de turismo e entretenimento ou ativos expostos ao fluxo de visitantes comercial, impactado pela adoção do *home-office* por significativa parte das empresas, como é o caso do Shopping West Plaza, que apresentou em outubro queda no faturamento total de 41% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

No entanto, gostaríamos de destacar que existem outros fatores que fazem com que este resultado não seja prontamente refletido no resultado dos shoppings e conseqüentemente 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 outubro, por exemplo, somente serão recebidos pelo shopping em novembro e repassados ao Fundo apenas em dezembro. 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.

Em novembro, observamos atentamente a evolução do número de casos de COVID-19, que após meses de redução sequenciais, voltaram a crescer nas últimas semanas. Diante deste cenário, algumas autoridades, em especial no Estado de São Paulo, decretaram novas medidas de isolamento social, a entrar em vigor no início de dezembro. Desta forma, o Shopping West Plaza teve que rever e restringir seus horários de funcionamento, limitado a 10 horas por dia. Cabe pontuar que o mês de novembro é marcado pelo início de um calendário mais favorável ao setor, com a Black Friday e Natal, portanto, espera-se que as vendas apresentem patamares saudáveis mesmo diante deste cenário.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de novembro 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	nov-20	2020	12 Meses
Receitas totais	83.924	2.008.406	2.528.404
Resultado imobiliário	83.291	1.975.675	2.490.051
Receita financeira	633	32.731	38.353
Despesas totais	(40.795)	(566.638)	(609.921)
Resultado	43.129	1.441.768	1.918.483
Rendimento	-	2.092.531	2.664.150
Resultado Médio / Cota	0,04	0,13	0,16
Rendimento Médio / Cota	-	0,19	0,22

*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	nov-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,31	6,42	7,52
Giro (em % do total de cotas)	0,40%	7,44%	8,48%
Valor de mercado			R\$ 77,8 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\$ 76,20** e o valor patrimonial foi de **R\$ 93,02**.

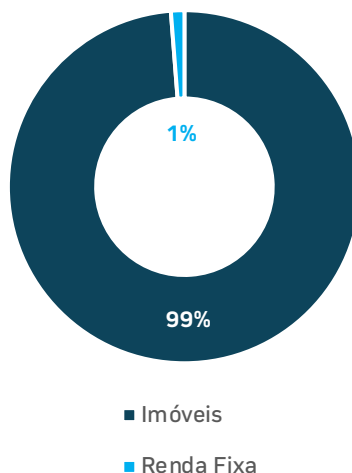
WPLZ11	nov-20	2020	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	77,01	104,95	103,00	100,00
Renda Acumulada	0,0%	2,5%	3,2%	64,0%
Ganho de Capital Líq.	-1,1%	-27,4%	-26,0%	-23,8%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,1%	-25,4%	-23,4%	62,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-12,5%	-27,6%	-23,4%	3,8%
Retorno em % CDI Líquido	-	-	-926%	37%
Retorno Total Bruto	-1,1%	-24,9%	-22,9%	40,2%
IFIX**	1,5%	-12,2%	-2,8%	-
% 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)



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)

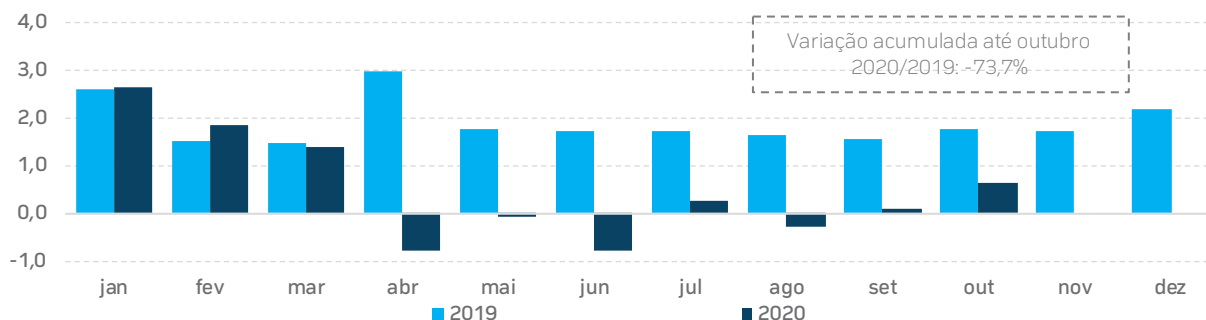
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FIL

Segue abaixo o resultado caixa de outubro de 2020, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes de setembro de 2020. Em outubro, o resultado operacional do shopping, incluindo estacionamento, foi de R\$ 183 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 74% em relação ao mesmo período de 2019.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado out-20	Varição vs. out-19	Acumulado out-20	Varição acum. y/y
Aluguel mínimo	249.320	-38%	2.275.630	-49%
Aluguel complementar	14.984	-49%	249.300	-41%
Aluguel quiosques/stands	67.791	-35%	544.969	-42%
Descontos/carências/cancelamentos	(18.495)	333%	(44.187)	45%
Inadimplência	(8.610)	-324%	(214.160)	4120%
Outras receitas	(32.971)	128%	89.158	-343%
Receitas totais	272.018	-48%	2.900.709	-50%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(215.684)	46%	(1.246.739)	1%
Outras despesas	52.188	-222%	(755.834)	-2%
Despesas totais	(163.496)	-14%	(2.002.573)	0%
Resultado operacional (NOI)	108.521	-67%	898.137	-76%
Resultado estacionamento	74.798	-61%	571.098	-69%
NOI + estacionamento	183.319	-65%	1.469.235	-74%
Resultado não operacional	(8.493)	-46%	(81.246)	-9%
Investimentos	(5.128)	-90%	(198.768)	-72%
Fluxo de caixa total	169.698	-63%	1.189.221	-75%

Fonte: Aliansce Sonae

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

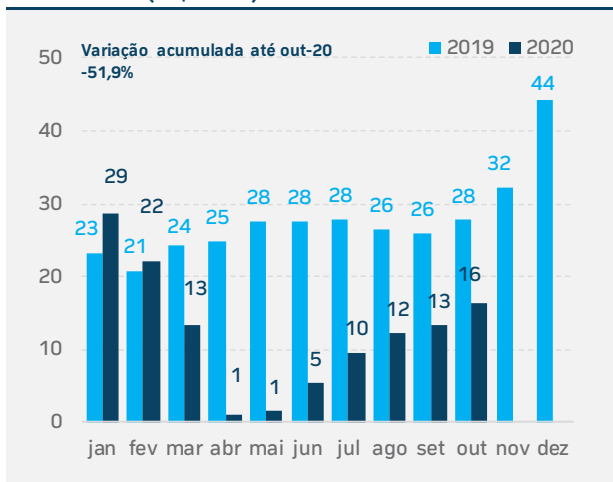


Fonte: Aliansce Sonae

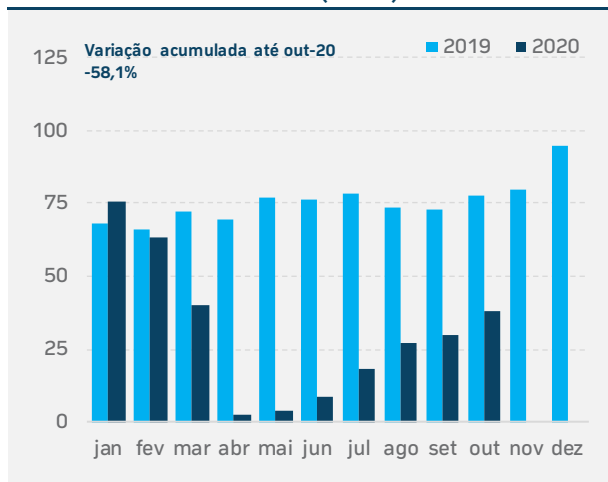
INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. O shopping apresentou queda de vendas de 41% em outubro comparado ao mesmo mês de 2019. Ao lado, apresentamos o fluxo de veículos. No mês, o shopping apresentou queda deste indicador de 51%.

VENDAS (R\$ MM)

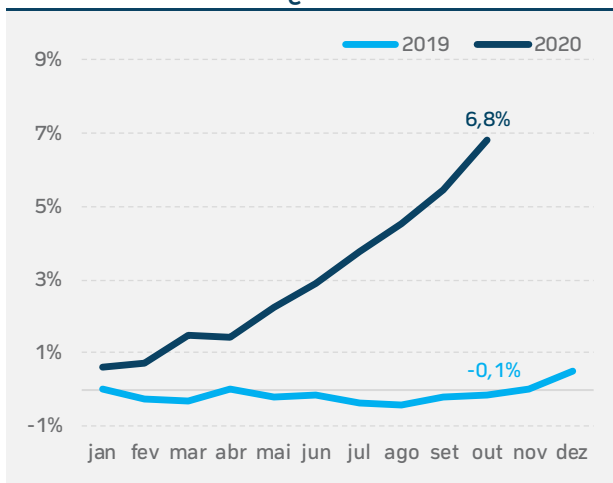


FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

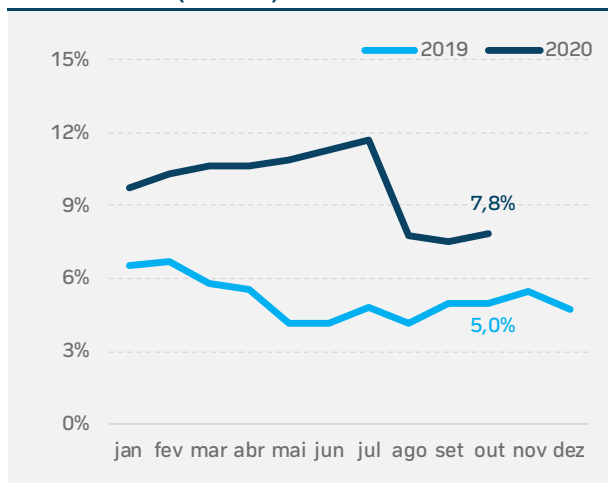


Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação de aluguéis atrasados do que inadimplência. Em relação à 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



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