

Shopping West Plaza FII

WPLZ11

FEVEREIRO 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\$ 105,13

COTA DE MERCADO

R\$ 68,49

VALOR DE MERCADO

R\$ 70 mi

QUANTIDADE DE COTAS

1.020.747

QUANTIDADE DE COTISTAS

2.002

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

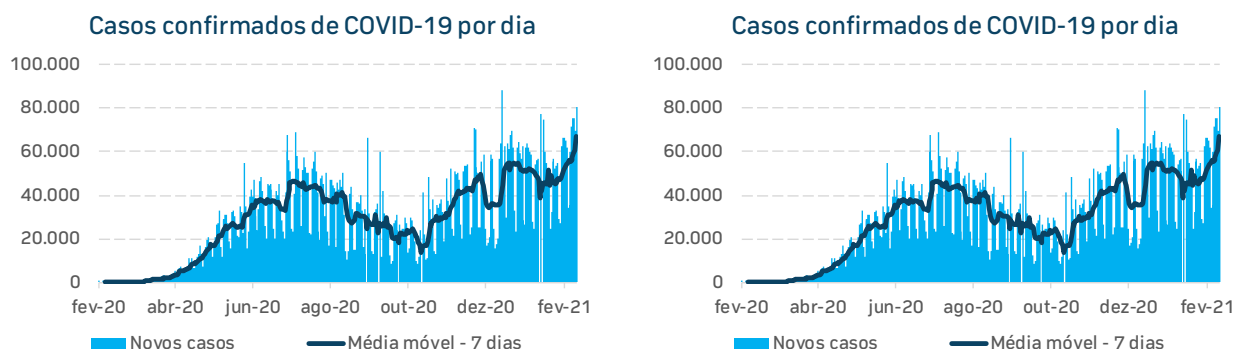
Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de fevereiro de 2021, que reflete o resultado de janeiro 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.



Fonte: Our World in Data

Diante deste cenário, em 3 de março, o Governo de São Paulo determinou que o estado voltasse a fase mais restritiva do Plano SP, com início em 6 de março e previsão de término em 19 de março. Desta forma, durante este período, as atividades do Shopping West Plaza estarão restritas às operações essenciais.

Com esta nova situação, gostaríamos de retomar alguns pontos, que elencamos nos relatórios gerenciais do Fundo de abril, maio e junho de 2020 – meses mais severamente impactados pela pandemia – sobre os impactos esperados dos fechamentos temporários nas operações dos shopping centers.

Com novos fechamentos, a administradora buscará novamente as medidas de redução de custos nos empreendimentos, em especial os que impactam condomínio e fundo de promoção. Em 2020, as principais medidas realizadas foram: (i) redução de custos de energia, (ii) readequação de quadros de funcionários, com redução e suspensão de jornadas de trabalho e, (iii) a paralização de todos os investimentos e eventos programados para o ano. Juntos, em determinados meses de 2020, estas medidas conseguiram alcançar uma redução de até 50% no boleto faturado aos lojistas.

Adicionalmente, devemos esperar novas flexibilizações nas condições de faturamento dos boletos de aluguel aos lojistas, especialmente para aqueles de menor porte e que sofrerão grandes impactos em suas vendas.

Tais medidas visam minimizar o impacto na saúde financeira dos lojistas e, apesar de amargas, acreditamos ser fundamental para evitar o fechamento das operações e assim, buscarmos uma retomada no médio/longo prazo. Cabe lembrar que quando uma loja está vaga no shopping, além de não receber receitas de aluguéis, os empreendedores arcam com as despesas condominiais do espaço.

Em complemento às iniciativas de redução de custos, o shopping, buscou em 2020 alternativas para minimizar a queda do faturamento dos lojistas como disponibilização no site de contatos para que as vendas pudessem ser feitas por whatsapp diretamente entre lojista e cliente e retiradas no shopping, por meio de Drive Thru em áreas determinadas ou enviadas diretamente ao cliente por meio de parcerias com empresas de delivery.

Ressaltamos que desde o início estas atividades permaneceram em funcionamento e vem sendo continuamente aperfeiçoadas e, neste momento, já são de conhecimento dos clientes, facilitando assim adesão destas modalidades.

Perspectivas dos programas de vacinação

Em nosso último relatório gerencial, mencionamos acreditar que a retomada do faturamento do setor de shopping centers teria como um dos principais condicionantes a eficácia e velocidade do processo de vacinação. Adiante, evitando-se entrar em discussões políticas acerca do tema, buscamos nos atentar a fatos e observações de indicadores que ilustram e corroboram com a nossa tese.

Gostaríamos de ressaltar o grande avanço científico que tornou possível a disponibilização de vacinas em um tão curto espaço de tempo. Foi pouco mais de um ano desde o surgimento dos primeiros casos para que, em 8 de dezembro de 2020 no Reino Unido, a primeira pessoa fora de ensaios clínicos, recebesse a primeira dose de uma vacina contra a Covid-19.

Olhando para a história, é possível enumerarmos diversas doenças que foram controladas, algumas até erradicadas por vacinas, como tuberculose, poliomielite, rubéola dentre outras.

Antes de continuarmos, fazemos uma importante ressalva, reconhecemos que não somos especialistas em saúde pública ou infectologia, mas nos baseamos em estudos especializados e publicações de referência global.

Como as vacinas combatem a pandemia?

A importância da vacina, não é apenas que as pessoas vacinadas se tornem imunes, mas também que, ao se obter um percentual de pessoas vacinadas em uma população, o vírus terá maior dificuldade em encontrar novos indivíduos sujeitos à infecção ou a desenvolver a doença e assim continuar se espalhando. Desta forma, para se controlar a pandemia não é preciso que 100% das pessoas sejam vacinadas, mas sim um percentual que seja o suficiente para reduzir significativamente a capacidade de reprodução do vírus. Este é o conceito que ouvimos falar por “imunidade de rebanho”. Para muitos, esta situação será atingida naturalmente após uma parcela significativa da população ter sido infectada. Não entanto, não somente esta afirmação releva as possíveis implicações da doença, como parte de premissas ainda não comprovadas de que pacientes recuperados serão para sempre imunes a novas infecções.

E qual o percentual que precisamos atingir?

O cálculo para se definir o percentual necessário depende do índice de reprodução básica do vírus, isto é, para quantas pessoas, uma pessoa infectada transmite o vírus. Portanto, visto que a capacidade de reprodução está em constante mudança, seja pelo surgimento de novas variantes ou pelo comportamento da população. Em outras palavras, ao passo que medidas são flexibilizadas e contatos são retomados, o índice de reprodução pode aumentar, e desta forma, exigindo um percentual de imunização maior. Dito isso, os principais modelos e estudos atuais apontam para um percentual necessário de pessoas imunizadas variam entre 70% e 75%.

Vale pontuar, que isto não significa que após atingir este limite a doença irá desaparecer, apenas reduzirá a velocidade de contágio, possibilitando um maior controle e reduzindo o risco de novos surtos.

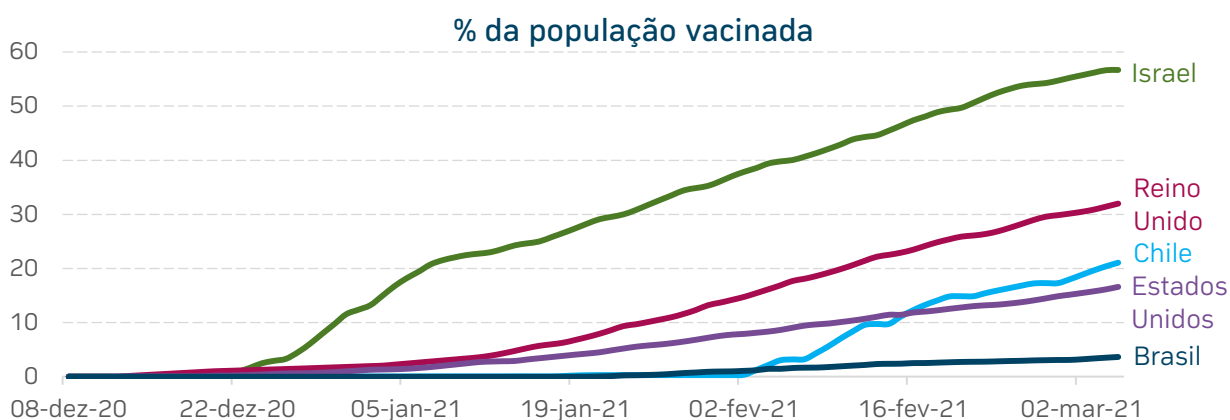
Como chegamos lá?

Por um lado, ainda há muitas dúvidas sobre (i) a capacidade de se atingir naturalmente a “imunidade de rebanho”, (ii) quanto tempo levaria para alcançá-la e (iii) quantas vidas seriam perdidas no caminho. Por outro lado, são enormes os desafios logísticos de um programa de vacinação em massa nessas proporções. Há uma corrida global para garantir o número de vacinas necessário, e ainda há o tempo para de produção, distribuição e aplicação de tais vacinas.

O Brasil iniciou o processo de vacinação em 17 de janeiro e, até o dia 07 de março, segundo dados o portal Our World in Data, aproximadamente 8,1 milhões de pessoas haviam recebido pelo menos uma dose de vacina. Isso equivale a uma média de 166 mil pessoas por dia, tendo atingido o número máximo de pessoas vacinadas em um único dia de 551 mil.

Abaixo 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.

	Brasil	Chile	Estados Unidos	Reino Unido*	Israel
Número de Habitantes	213 milhões	19 milhões	331 milhões	68 milhões	8,7 milhões
Pessoas vacinadas até 05/03	8.142.004	4.050.296	58.873.710	22.213.112	4.960.396
% da população vacinada	3,8%	21,2%	17,7%	32,7%	57,3%
Média diária de vacinas aplicadas na última semana	342.446	179.866	2.159.392	349.976	89.682



Fonte: Our World in Data até 07/03/2021.

* Reino Unido até 06/03/2021

Assim, é possível observar, que apesar de o Brasil ter vacinado um número absoluto de pessoas maior que Israel e próximo ao do Reino Unido, são números ainda bastante 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 a 160 milhões. Nos Estados Unidos, por exemplo, país com população maior que a do Brasil, o ritmo de vacinação está acima de 2 milhões de doses administradas diariamente.

Por fim, com alguns países já tendo significativo progresso de vacinação, começamos a observar os primeiros estudos científicos sobre a efetividade das vacinas em diferentes populações e ambientes não controlados, e citamos um estudo recentemente publicado no The New England Journal of Medicine. Conduzido com mais de um milhão de pessoas, o estudo estima que a vacina aplicada foi 92% eficaz em casos confirmados e 94% eficaz em casos de hospitalizações. Números muito consistentes com os reportados após testes randomizados.

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, da mesma forma que observamos na fase expansão do vírus.

Shopping West Plaza

Em janeiro, o faturamento do Shopping West Plaza apresentou variação de -51% em relação a janeiro de 2020. Vale mencionar que o shopping ainda sofre pela dependência dos escritórios da região, em que muitos ainda estão adotando o *home-office*, e desta forma, a retomada dos resultados deverá ser mais lenta que a média do setor.

Por fim, o Fundo apresentou resultado positivo de R\$ 0,31 / cota em fevereiro, revertendo o prejuízo acumulado no segundo semestre de 2020. Desta forma, foi anunciado o rendimento de R\$ 0,10 / cota.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo irá distribuir R\$ 0,10 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2021. O pagamento será realizado em 12/03/2021, aos detentores de cota em 26/02/2021. 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. Para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo recomenda-se considerar uma média de um período mais longo.

WPLZ11	fev-21	2021	12 Meses
Receitas totais	365.410	765.279	808.379
Resultado imobiliário	364.430	763.345	783.311
Receita financeira	979	1.934	25.068
Despesas totais	(49.524)	(96.411)	(588.538)
Resultado	315.886	668.868	219.841
Rendimento	102.075	102.075	663.486
Resultado Médio / Cota	0,31	0,33	0,02
Rendimento Médio / Cota	0,10	0,05	0,05

Fonte: Hedge;

LIQUIDEZ

WPLZ11	fev-21	2021	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,33	0,60	6,48
Giro (em % do total de cotas)	0,46%	9,18%	8,02%
Valor de mercado			R\$ 69,9 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\$ 68,49** e o valor patrimonial foi de **R\$ 105,13**.

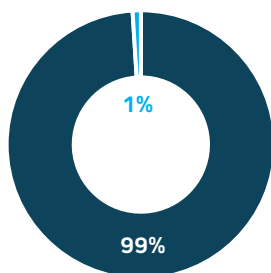
WPLZ11	fev-21	2021	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	71,08	74,97	100,00	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,0%	1,6%	64,0%
Ganho de Capital Líq.	-3,6%	-8,6%	-31,5%	-31,5%
TIR Líq. (Renda + Venda)	5,0%	0,6%	-23,2%	61,4%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	97,3%	3,8%	-23,2%	3,7%
Retorno em % CDI Líquido	4351%	234%	-1155%	36%
Retorno Total Bruto	-3,6%	-8,6%	-29,9%	32,5%
IFIX**	0,2%	0,6%	-2,6%	-
% 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 m² 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)

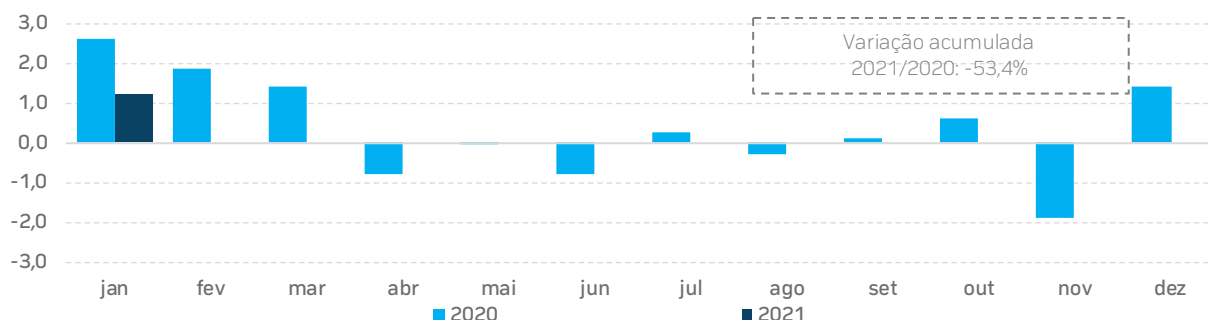
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FIL

Segue abaixo o resultado caixa de janeiro de 2021, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes de dezembro de 2020. Em janeiro, o resultado operacional do shopping, incluindo estacionamento, foi de R\$364 mil, na fração do Fundo, valor 53% inferior ao observado em janeiro de 2020. Conforme mencionado, 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 jan-21	Varição vs. jan-20	Acumulado jan-21	Varição acum. y/y
Aluguel mínimo	620.423	-7%	620.423	-7%
Aluguel complementar	26.528	-75%	26.528	-75%
Aluguel quiosques/stands	77.837	2%	77.837	2%
Descontos/carências/cancelamentos	(15.503)	1201%	(15.503)	1201%
Inadimplência	(184.248)	716%	(184.248)	716%
Outras receitas	(12.555)	-34%	(12.555)	-34%
Receitas totais	512.481	-36%	512.481	-36%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(112.372)	9%	(112.372)	9%
Outras despesas	(91.634)	-9%	(91.634)	-9%
Despesas totais	(204.006)	0%	(204.006)	0%
Resultado operacional (NOI)	308.475	-49%	308.475	-49%
Resultado estacionamento	55.902	-69%	55.902	-69%
NOI + estacionamento	364.377	-53%	364.377	-53%
Resultado não operacional	(38.947)	1014%	(38.947)	1014%
Investimentos	54	-100%	54	-100%
Fluxo de caixa total	325.483	-53%	325.483	-53%

Fonte: Aliansce Sonae

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

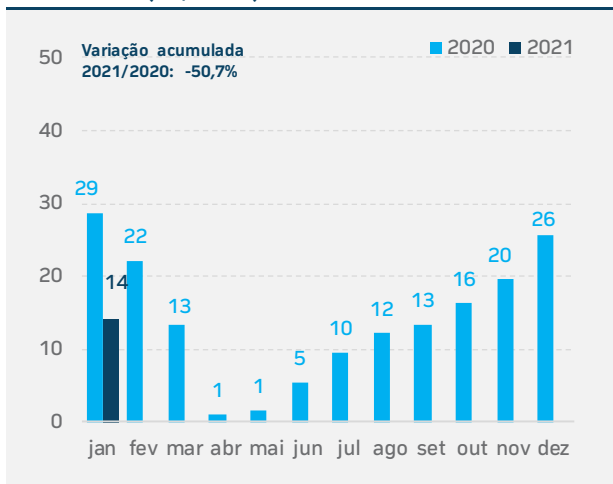


Fonte: Aliansce Sonae

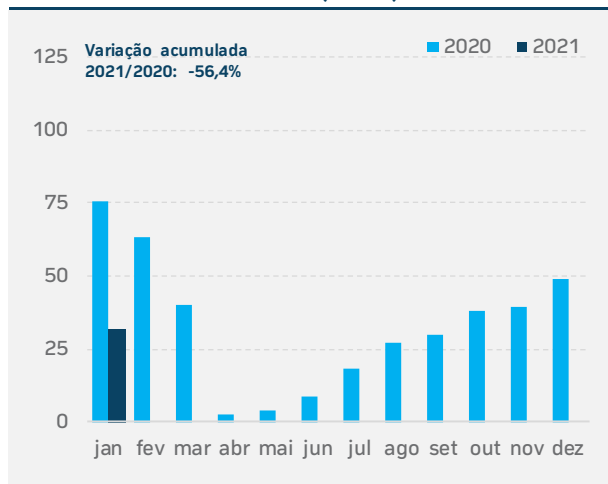
INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2020. O shopping apresentou queda de vendas de 51% em janeiro comparado ao mesmo mês de 2020. Ao lado, apresentamos o fluxo de veículos. No mês, o shopping apresentou variação neste indicador de -56%.

VENDAS (R\$ MM)

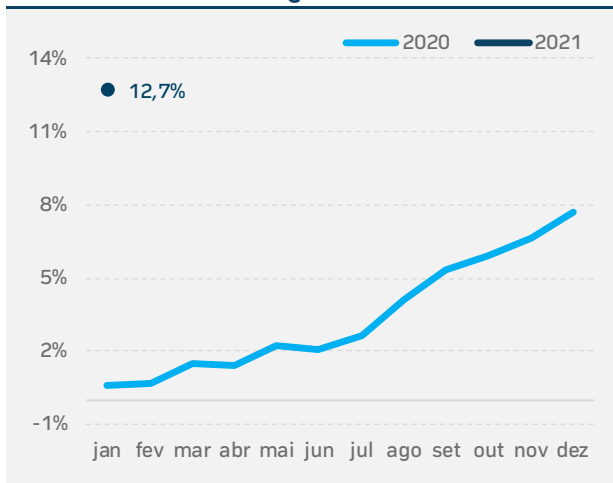


FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

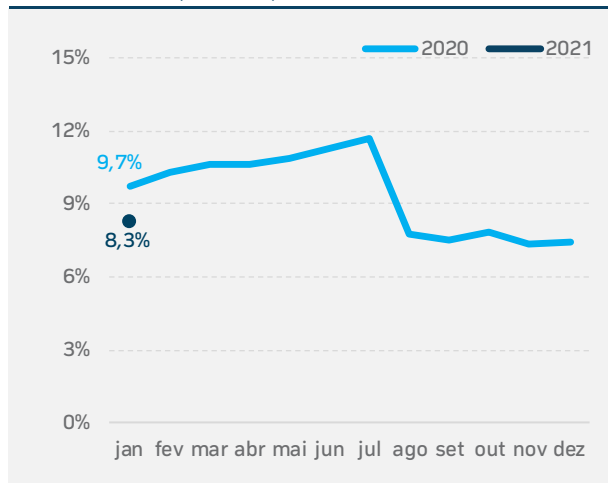


Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação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

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