

Shopping West Plaza FII

WPLZ11

JULHO 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\$ 102,91****COTA DE MERCADO****R\$ 62,40****VALOR DE MERCADO****R\$ 62 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.020.747****QUANTIDADE DE COTISTAS****1.920****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

Em julho, o grande fato negativo foi o aumento da tensão política interna, que trouxe muito nervosismo para os mercados. Tivemos uma forte baixa do IBOVESPA, de 3,94%, uma alta do dólar de 2,39%, alta dos juros (medidos pelo DI JAN 23) de 10,47% e uma alta do IFIX de 2,51%. Como se vê, tirando o IFIX que teve uma recuperação da baixa verificada em junho, todos esses indicadores foram bem negativos.

Curioso que justamente no mês de julho temos o recesso parlamentar, que paralisa os trabalhos nas duas casas legislativas por duas semanas, fazendo com que a agenda política encolha e o mês geralmente transcorra sem sobressaltos. Mas não foi o que se viu esse ano. A primeira metade do mês foi marcada pelos trabalhos da CPI da COVID no Senado, que levantou várias suspeitas de transações pouco republicanas ocorrendo nos bastidores do Ministério da Saúde, envolvendo figuras pouco confiáveis e prepostos não autorizados para falar em nome do governo, ou seja, uma confusão total que contribuiu para levantar dúvidas com relação à cadeia de comando dentro do Ministério e elevar a temperatura entre o legislativo e o executivo. Já na segunda metade do mês, a questão dominante foi o debate sobre a volta do voto impresso, com diversas declarações do presidente Bolsonaro atacando o presidente do TSE Luiz Roberto Barroso e alegando ter provas de fraudes eleitorais em eleições passadas, que teriam sido perpetradas através da manipulação das urnas eletrônicas. O fato é que nada se provou até hoje a respeito de eventuais fraudes e o saldo de toda essa história, que não nos leva a lugar algum, foi chegarmos à beira de uma crise institucional e a um aumento da percepção de risco do Brasil para os investidores estrangeiros. A maior prova disso foi a saída de recursos da B3 em julho, que foi de mais de R\$ 8,2 Bi, interrompendo um ciclo de números positivos que vinha desde abril. Vários analistas começam a apontar esse momento como um dos mais perigosos para a estabilidade política e institucional do Brasil desde o processo de redemocratização. Enfim, um pouco mais de temperança e respeito constante à Constituição são elementos necessários para recuperarmos a atratividade como um destino seguro para que os investidores estrangeiros tragam seus recursos e contribuam para o financiamento dos projetos que o Brasil tanto precisa.

No mercado externo os destaques que mais nos chamaram a atenção foram a volta do aumento de casos de COVID nos países desenvolvidos, por causa da dominância que tem se verificado da chamada variante Delta sobre as outras cepas do vírus. Como se sabe, essa variante tem uma velocidade de transmissão muito grande, o que explica o forte aumento de novas infecções, mas não é tão letal, o que impacta menos o número de mortes. De qualquer forma, a questão importante aqui é se essa situação vai levar a uma interrupção no processo de reabertura e volta à normalidade, a que vínhamos assistindo nas economias desenvolvidas. Outro ponto de atenção é o movimento de aumento da inflação, especialmente nos EUA, que levantam preocupações entre os analistas sobre o início do chamado *tapering* pelo FED, que poderia impactar negativamente os mercados, devido à preocupação com o início de um processo de aumento dos juros em 2022.

No campo econômico o destaque foi para o relatório do deputado Celso Sabino sobre o PL 2.337, que trata sobre a reforma tributária. No final houve a manutenção da espinha dorsal do projeto, que era a volta da tributação dos dividendos das empresas e a consequente diminuição da alíquota de imposto de renda, além do estabelecimento de nova faixa de isenção que sobe de R\$ 1.900,00 para R\$ 2.500,00. Existem vários outros pontos muito importantes e que vêm sendo discutidos entre a equipe econômica, o relator, os empresários e as entidades de classe de diversos segmentos da sociedade. Para nós, que temos uma forte presença na administração e gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, a manutenção da tributação vigente foi importante, pois nos coloca em condições de igualdade com outros veículos de investimento que são utilizados pelos investidores para financiar o desenvolvimento do mercado imobiliário e agrícola tais como CRI, CRA, LCA, LCI, LIG e mesmo a caderneta de poupança. Acreditamos que o texto do relator tem boas possibilidades de passar na Câmara nas próximas duas semanas, mas pode enfrentar dificuldades para ser aprovado pelo Senado. O fato de o presidente Bolsonaro ter trazido o Centrão para perto do governo através da nomeação do Senador Ciro Nogueira do PP para a Casa Civil deve contribuir para um melhor trânsito das propostas do governo na Câmara e no Senado.

Por fim, segue a preocupação muito grande com o comportamento da inflação no Brasil. O IPCA acumulado nos doze meses encerrados em julho soma variação de 8,99% e temos alguns fatores exógenos que tem contribuído para manter essa inflação em níveis altos apesar dos níveis de desemprego também altos que ainda apresentamos. Nesse quesito, o ponto mais importante é o aumento do preço da energia, devido à crise hídrica, mas também tivemos o impacto das geadas que ocorreram em julho, atingindo fortemente cafezais,

canaviais e a cadeia de hortifrutis, e a seca em algumas regiões que contribuiu para a quebra de algumas safras de inverno. Tudo isso levou o Banco Central a anunciar uma mudança no ritmo da política monetária, aumentando as taxas de juro em 1%, para o patamar de 5,25% e o anúncio de que provavelmente vamos ter outro aumento da mesma magnitude na reunião de setembro. Quanto ao COPOM, seu comunicado detalha que o BACEN espera subir os juros para um patamar mais restritivo, o que significa uma mudança em relação aos comunicados anteriores, onde se indicava a vontade do COPOM de conduzir os juros para um patamar neutro. Nossa visão é que a inflação realmente surpreendeu e o Banco Central resolveu acelerar o aperto na política monetária de forma a controlar mais rapidamente esse surto inflacionário e ancorar as expectativas para 2022 e mesmo 2023. Nesse sentido acreditamos que esse ciclo de aumento de juros deve terminar o ano com a Selic entre 7,50% e 8,00%, o que é condizente com os níveis atuais de preço tanto do IBOVESPA quanto dos FII, ou seja, esse aperto monetário já está nos preços e acreditamos que a inflação com os juros atingindo um patamar dessa magnitude deva ter uma queda no último trimestre de 2021 em relação aos índices verificados nos três últimos meses de 2020. Além disso, acreditamos que a volta da inflação aos níveis da meta em 2022 abrirá uma excelente oportunidade de apreciação para a Bolsa e os FII no ano que vem.

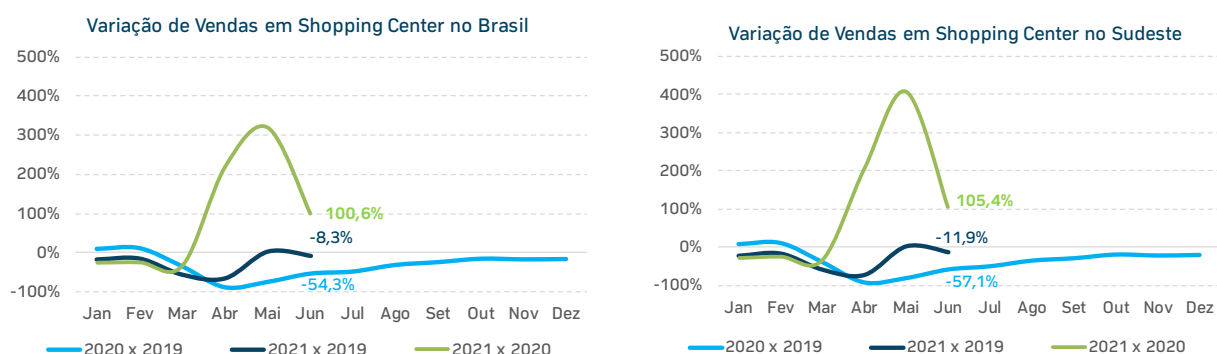
Agradecemos muito a confiança em nós depositada,
EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

SHOPPING CENTERS

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

Em junho, já com grande parte dos shoppings no país operando normalmente ou com poucas restrições de horários e limitação de capacidade, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 101% em relação a junho de 2020. Vale lembrar que junho de 2020, aproximadamente um terço dos empreendimentos no Brasil ainda estavam fechados e as vendas de shoppings centers apresentaram queda de 54,3% em relação a junho de 2019. Quando comparamos as vendas de junho de 2021 versus junho de 2019, observamos uma queda de 8,3%.

Já na região Sudeste, onde se localiza o ativo do Fundo, as vendas dos shoppings avançaram 105% em relação a junho de 2020. Em relação a junho de 2019, observamos uma queda de 11,9%.



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

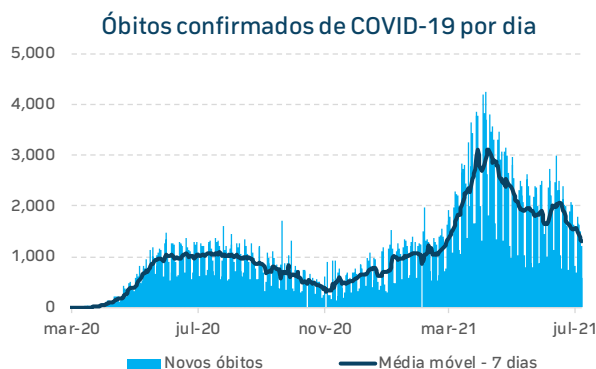
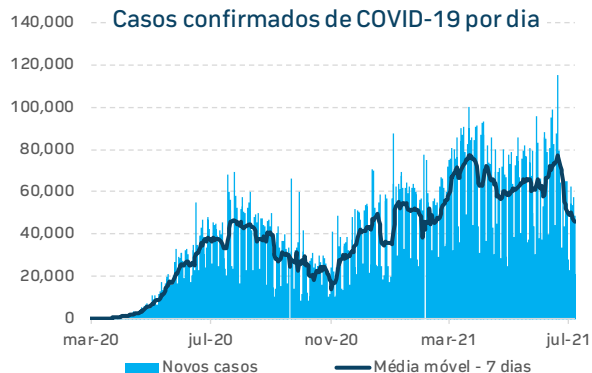
Abaixo, atualizamos a vacância do setor, com o indicador também segregado pelas regiões do país

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Jun/21	7,9%	7,2%	7,1%	6,9%	10,6%

Fonte: Abrasce

Indicadores da pandemia

Os gráficos a seguir trazem os números atualizados de internações e óbitos diários no país. Como pode ser observado, ao longo das últimas semanas vemos uma tendência de melhora nos indicadores tanto de número de casos quanto de óbitos. Assim, apesar do patamar ainda elevado, acreditamos que a tendência de melhora deverá continuar, uma vez que o programa de vacinação segue avançando.



Fonte: Our World in Data

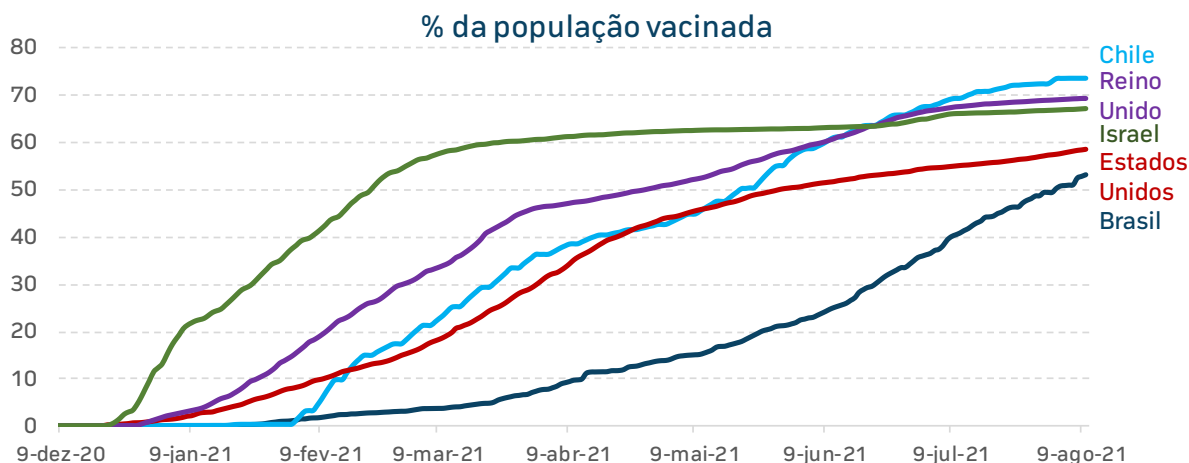
Destacamos que no dia 28 de julho, o Governador do estado de São Paulo, onde se localiza o Shopping West Plaza, anunciou novas flexibilizações nas regras vigentes do Plano SP. A partir de 1º de agosto, os shoppings no estado passaram a funcionar com limitação de 80% da capacidade instalada e com atendimento permitido até a meia-noite. Estas restrições ficarão vigentes até o dia 17 de agosto, a partir de quando não deverá haver mais restrições ao funcionamento das atividades.

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
Nº de pessoas que receberam a 1ª dose, ou dose única até 10/08	113.049.759	14.056.388	195.646.711	47.091.889	5.822.097
% da população vacinada com 1ª dose, ou dose única	53,2%	73,5%	58,5%	69,4%	67,3%
Média diária de vacinas aplicadas na última semana	1.410.558	58.476	739.114	192.906	73.707



Fonte: Our World in Data até 10/08/2021.

Como demonstrado acima, o programa de vacinação no país segue avançando e, em julho, superamos a marca de 50% da população vacinada com a primeira dose ou dose única. De toda forma, seguimos observando atentamente a evolução de novos casos, majoritariamente, da variante Delta, em países como Israel e Estados Unidos. No entanto, conforme amplamente divulgado pela mídia e autoridades locais, mais de 90% dos casos se concentram em pessoas que não foram vacinadas. Mais uma vez, reforçando a importância das vacinas no controle do avanço do vírus.

Shopping West Plaza

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

Em junho, o faturamento do Shopping West Plaza apresentou variação positiva de 231% em relação a junho de 2020, justificado por uma base fraca de comparação de junho de 2020. Ressaltamos que o Shopping West Plaza estava com funcionamento restrito às operações essenciais até o dia 11 junho de 2020. Quando comparamos as vendas de junho 2021 versus junho de 2019, temos uma variação negativa neste indicador de 36%.

Por fim, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,06 / cota no mês de julho. No entanto, o Fundo ainda carrega um prejuízo acumulado de períodos anteriores. Ao final de julho, o prejuízo acumulado por cota do Fundo era de R\$ 0,19. Desta forma, não houve distribuição de rendimentos ao final do mês.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de julho 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	jul-21	2021	12 Meses
Receitas totais	102.624	726.416	275.915
Resultado imobiliário	100.216	715.777	261.174
Receita financeira	2.408	10.638	14.741
Despesas totais	(40.620)	(322.428)	(551.855)
Resultado	62.004	403.988	(275.940)
Rendimento	-	102.075	102.075
Resultado Médio / Cota	0,06	0,06	(0,02)
Rendimento Médio / Cota	-	0,01	0,01

Fonte: Hedge;

LIQUIDEZ

WPLZ11	jul-21	2021	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,21	2,22	4,49
Giro (em % do total de cotas)	0,34%	3,33%	6,24%
Valor de mercado			R\$ 63,7 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\$ 62,40** e o valor patrimonial foi de **R\$ 102,91**.

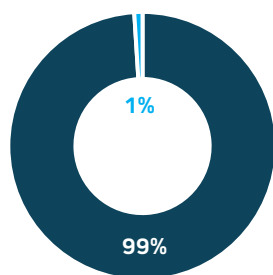
WPLZ11	jul-21	2021	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	66,50	74,97	76,93	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,1%	0,1%	64,1%
Ganho de Capital Líq.	-6,2%	-16,8%	-18,9%	-37,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-6,2%	-16,6%	-18,8%	42,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-51,8%	-27,1%	-18,8%	2,6%
Retorno em % CDI Líquido	-	-	-908%	24%
Retorno Total Bruto	-6,2%	-16,6%	-18,8%	26,5%
IFIX**	2,5%	-1,6%	3,3%	-
% 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 36.780 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

Competência do shopping
Período de venda do lojista
com contratos vigentes

Mês 2

Caixa do shopping
Vencimento dos boletos dos
contratos de locação vigentes no mês 1

Mês 3

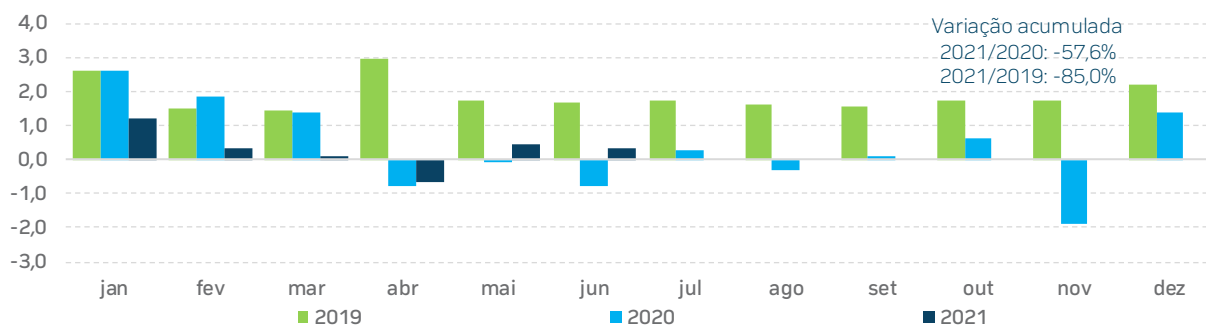
Caixa do Fundo
Repasse do resultado do shopping,
líquido das despesas, para o FIL

Segue abaixo o resultado caixa de junho de 2021, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes de maio de 2021. Em junho, o resultado operacional do shopping, incluindo estacionamento, foi de R\$ 100 mil, na fração do Fundo. Lembramos que em junho de 2020 o resultado foi negativo, impactado pelas restrições de funcionamento vigentes 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 jun-21	Realizado jun-20	Variação vs. jun-20	Acumulado jun-21	Acumulado jun-20	Variação acum. y/y
Aluguel mínimo	382.431	1.942	19590%	2.202.782	1.544.772	43%
Aluguel complementar	16.828	8.876	90%	66.668	200.365	-67%
Aluguel quiosques/stands	74.457	22.236	235%	416.980	334.853	25%
Descontos/carências/cancelamentos	(22.634)	(184)	12232%	(129.359)	(9.803)	1220%
Inadimplência	(69.082)	20.790	-432%	(564.301)	(81.757)	590%
Outras receitas	(4.671)	(122)	3741%	(45.148)	135.752	-133%
Receitas totais	377.329	53.539	605%	1.947.621	2.124.181	-8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(153.877)	(49.046)	214%	(892.350)	(574.705)	55%
Outras despesas	(198.797)	(243.006)	-18%	(764.174)	(688.278)	11%
Despesas totais	(352.675)	(292.052)	21%	(1.656.524)	(1.262.983)	31%
Resultado operacional (NOI)	24.655	(238.513)	-	291.097	861.198	-66%
Resultado estacionamento	75.562	-	-	247.013	407.143	-39%
NOI + estacionamento	100.216	(238.513)	-	538.111	1.268.341	-58%
Benfeitorias	(294)	-	-	(56.669)	(175.482)	-68%
Resultado não operacional	(7.923)	(2.547)	211%	(29.663)	(26.399)	12%
Fluxo de caixa total	91.999	(241.060)	-	451.779	1.066.461	-58%

Fonte: Aliansce Sonae, Hedge

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



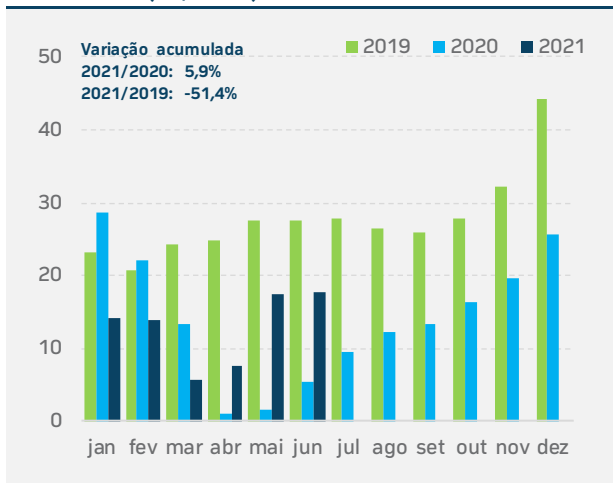
Fonte: Aliansce Sonae, Hedge

INDICADORES OPERACIONAIS

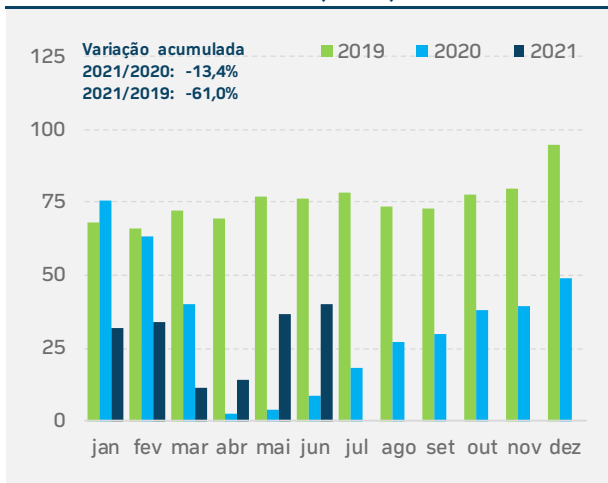
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. O shopping apresentou crescimento nas vendas de 231% em junho comparado ao mesmo mês de 2020, justificado por uma base fraca de comparação. Em relação a junho de 2019, as vendas apresentaram queda de 36%

Ao lado, apresentamos o fluxo de veículos. No mês, o shopping apresentou variação neste indicador de 377% em relação a junho de 2020 e de -48% em relação a junho de 2019.

VENDAS (R\$ MM)

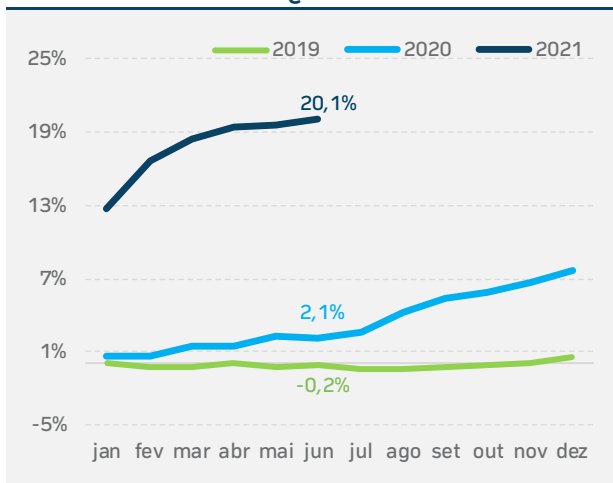


FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

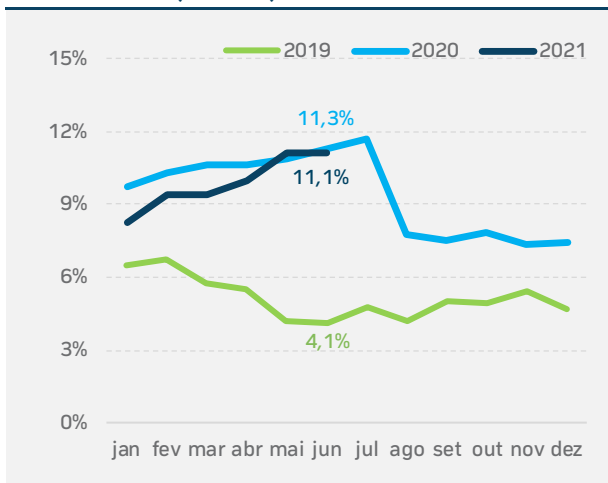


Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12m



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliansce Sonae

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2020

Informe Mensal

Autorregulação
ANBIMA

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