

Shopping West Plaza FII

WPLZ11

FEVEREIRO 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\$ 94,57****COTA DE MERCADO****R\$ 100,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 102 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.020.747****QUANTIDADE DE COTISTAS****2.085****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

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 em fevereiro de 2020 e o resultado caixa de janeiro de 2020 do Shopping West Plaza, que reflete as vendas de dezembro de 2019. Em janeiro, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 1% acima do realizado em janeiro de 2019 e em linha com o orçado para o mês. Em fevereiro, foi aprovado em assembleia do Condomínio do Shopping West Plaza, a distribuição de resultados que estavam no caixa do shopping para arcar com eventuais futuros investimentos. Desta forma, o Fundo recebeu do shopping R\$ 683.462,23, referentes a resultados de competências anteriores, impactando o resultado e consequentemente distribuição de rendimentos aos cotistas.

Em janeiro, o shopping apresentou crescimento de vendas de 24,5% comparado ao mesmo mês de 2019. Destacamos no mês o aumento de 40,2% nas vendas das lojas âncoras, impactado pela liquidação de fechamento da Loja Kiabi, que encerrou a operação no país, e de 25,4% nas vendas de alimentação.

Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês de janeiro com 3.586 m² vagos, equivalente a 9,7% da ABL total do empreendimento. O aumento em relação ao fechamento de dezembro é devido ao encerramento da operação da loja Kiabi, conforme mencionado anteriormente. Destacamos, no entanto, que a área já está em fase final de comercialização.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,05 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2020. O pagamento será realizado em 13/03/2020, aos detentores de cota em 28/02/2020. 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 do fluxo de caixa do Fundo recomenda-se considerar uma média de um período mais longo.

WPLZ11	fev-20	2020	12 Meses
Receitas totais	1.467.772	2.098.649	8.022.959
Resultado imobiliário	1.463.111	2.088.278	7.934.151
Receita financeira	4.661	10.372	88.808
Despesas totais	(70.241)	(130.183)	(744.936)
Resultado	1.397.531	1.968.467	7.278.023
Rendimento	1.071.784	1.531.121	6.929.301
Resultado Médio / Cota	1,37	0,96	0,60
Rendimento Médio / Cota	1,05	0,75	0,57

*Os dados apresentados seguem até outubro de 2019 os critérios de contabilidade da antiga administradora. A partir de novembro de 2019 seguem os critérios da Hedge.

Fonte: Hedge; BTG

LIQUIDEZ

WPLZ11	fev-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,66	1,23	72,15
Giro (em % do total de cotas)	0,65%	1,16%	76,13%
Valor de mercado	R\$ 102,1 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.020.747 cotas (2.085 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\$ 100,00** e o valor patrimonial foi de **R\$ 94,57**.

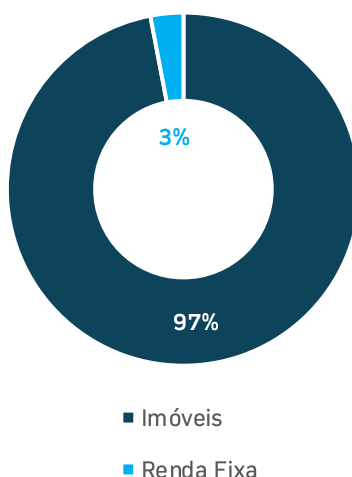
WPLZ11	fev-20	2020	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	108,47	104,95	77,90	100,00
Renda Acumulada	0,4%	1,0%	8,0%	62,4%
Ganho de Capital Líq.	-7,8%	-4,7%	22,7%	0,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-7,4%	-3,8%	31,9%	93,1%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-66,0%	-21,5%	31,9%	5,6%
Retorno em % CDI Líquido	-2958%	-660%	675%	56%
Retorno Total Bruto	-7,4%	-3,8%	36,4%	62,4%
IFIX**	-3,7%	-7,3%	21,7%	-
% IFIX	-	-	167%	-

*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 36.622 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

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

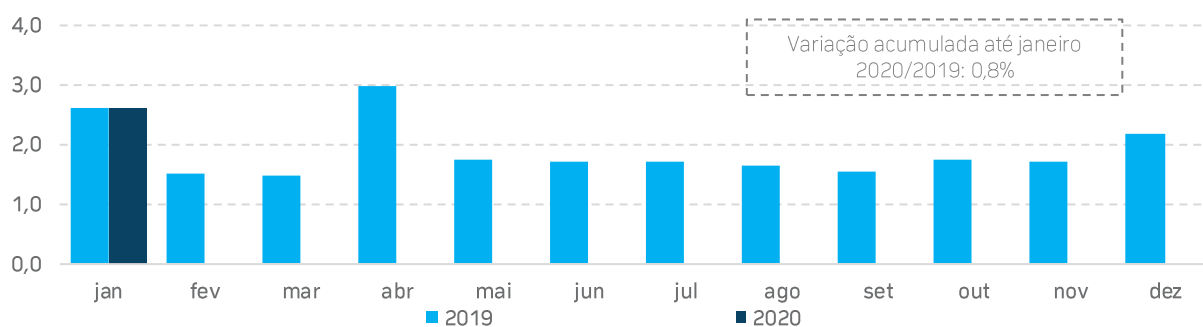
Mês 3

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

Segue abaixo o resultado caixa para 30% do shopping em janeiro de 2020, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de dezembro de 2019. No mês, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 1% acima do observado em janeiro de 2019, e em linha com o orçamento para o período.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado jan-20	Variação vs. jan-19	Variação vs orç.	Acumulado jan-20	Variação acum. y/y	Variação acum. orç.
Aluguel mínimo	666.162	1%	3%	666.162	1%	3%
Aluguel complementar	106.527	19%	19%	106.527	19%	19%
Aluguel quiosques/stands	76.616	-16%	-23%	76.616	-16%	-23%
Descontos/carências/cancelamentos	(1.191)	229%	-	(1.191)	229%	-
Inadimplência	(22.588)	31%	339%	(22.588)	31%	339%
Outras receitas	(19.019)	46%	74%	(19.019)	46%	74%
Receitas totais	806.506	0%	-2%	806.506	0%	-2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(103.344)	-10%	19%	(103.344)	-10%	19%
Outras despesas	(101.251)	21%	-13%	(101.251)	21%	-13%
Despesas totais	(204.595)	3%	0%	(204.595)	3%	0%
Resultado operacional (NOI)	601.910	-1%	-2%	601.910	-1%	-2%
Resultado estacionamento	181.235	9%	7%	181.235	9%	7%
NOI + estacionamento	783.145	1%	0%	783.145	1%	0%
Resultado não operacional	1.812	-98%	-	1.812	-98%	-
Investimentos	(91.303)	186%	37%	(91.303)	186%	37%
Fluxo de caixa total	688.346	-19%	0%	688.346	-19%	0%

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

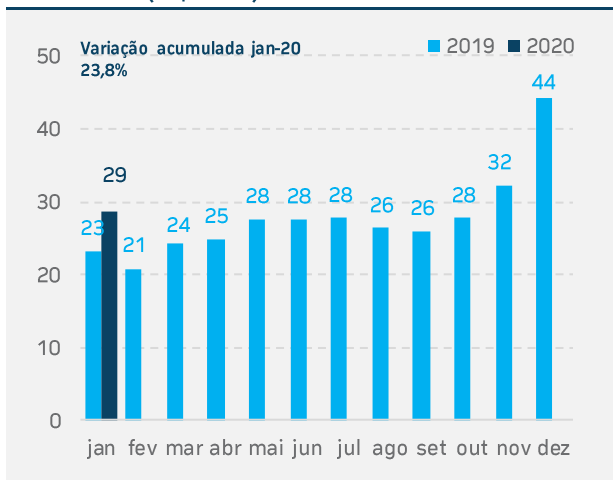


Fonte: Aliansce Sonae

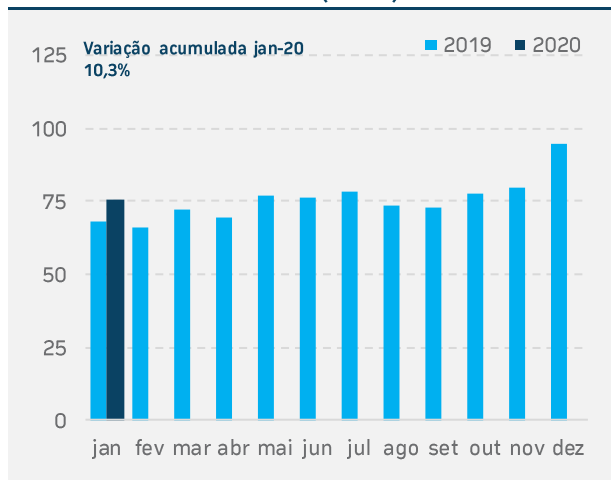
INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. O shopping apresentou crescimento de vendas de 24,5% em janeiro comparado ao mesmo mês de 2019. Destacamos no mês o aumento de 40,2% nas vendas das lojas âncoras, impactado pela liquidação de fechamento da Loja Kiabi, que encerrou a operação no país, e de 25,4% nas vendas de alimentação quando comparadas a janeiro de 2019. Ao lado, apresentamos o fluxo de veículos. No mês, o shopping apresentou crescimento deste indicador de 10,3%.

VENDAS (R\$ MM)

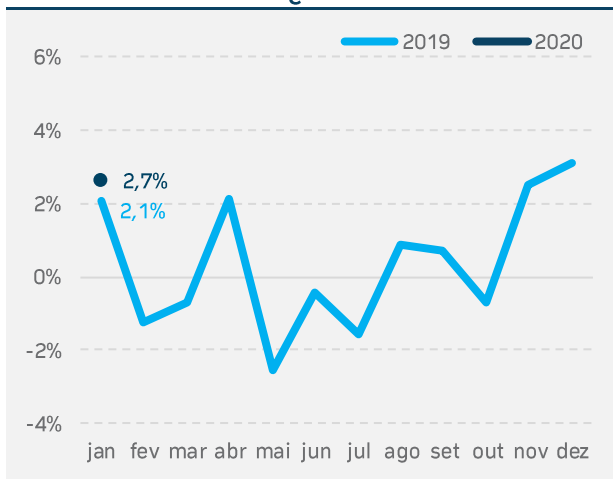


FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

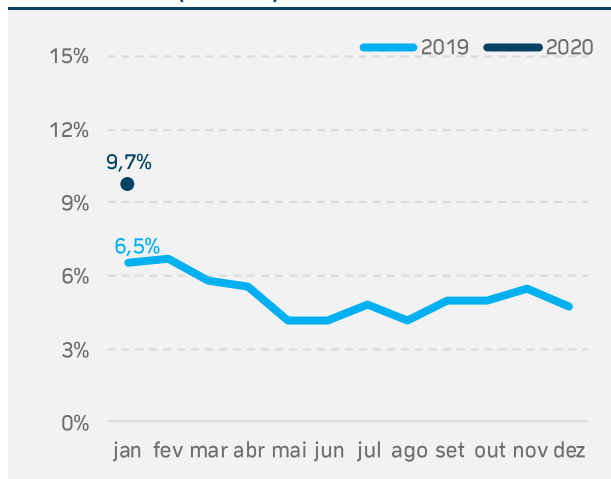


Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação de aluguéis atrasados do que inadimplência. Em relação a vacância, conforme mencionado, em janeiro tivemos a rescisão da loja Kiabi, responsável pelo aumento neste indicador. Notamos, no entanto, que a área já está em fase final de comercialização.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12m



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliansce Sonae

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2018

Informe Mensal



Autorregulação
ANBIMA

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. 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 erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele 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). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto 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. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. 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. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo. Contatos Ouvidoria: 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