

Shopping West Plaza FII (WPLZ11)

SETEMBRO 2019

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.

INFORMAÇÕES GERAIS

■ INÍCIO DAS ATIVIDADES

Janeiro de 2008

■ ADMINISTRADORA

BTG Pactual Serviços Financeiros

■ 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.

Data base de informações: 30/09/2019

COTA PATRIMONIAL

R\$ 79,02

COTA DE MERCADO

R\$ 106,50

VALOR DE MERCADO

R\$ 109 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

1.020.747

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.577

PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo em setembro de 2019 e o resultado caixa de agosto de 2019 do Shopping West Plaza, que reflete as vendas de julho de 2019. Em agosto, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 4% acima do orçado para o mês. Os principais destaques deste resultado foram: (i) maior aluguel complementar faturado; (ii) maior receita de quiosques; e (iii) menores encargos de lojas vagas e contratuais. Em relação ao realizado em agosto de 2018, observamos uma queda no resultado operacional de 16%, em decorrência da alta base de comparação pelo recebimento de aproximadamente R\$ 500 mil referente a um receita de CDU (Cessão de Direito de Uso) em agosto de 2018, conforme comunicado à época. Excluindo este efeito da base, teríamos observado um crescimento de 13%. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado 21% acima do orçado para o período e 14% acima do resultado realizado no mesmo período de 2018.

Em agosto, o faturamento dos lojistas cresceu 16,0% em comparação com agosto 2018. Houve aumento em praticamente todas as categorias, mas destacamos as vendas do cinema, que apresentou crescimento de 39,0% no período, e das lojas de alimentação, com vendas 16,0% superior ao apresentado em agosto de 2018, puxados pelas operações da praça de alimentação.

Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês de agosto com 1.240 m² vagos, equivalente a 3,4% da ABL total do empreendimento.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 0,44 por cota como rendimento referente ao mês de setembro. O pagamento foi realizado em 14/10/19, aos detentores de cota em 30/09/2019. 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.

Fluxo WPLZ11	set-19	2019	12 Meses
Receitas totais	500.591	4.964.271	5.741.532
Resultado imobiliário	491.872	4.899.006	5.670.946
Receita financeira	8.720	65.265	70.586
Despesas totais	(55.126)	(478.990)	(610.156)
Resultado	445.466	4.485.281	5.131.376
Rendimento	449.129	4.519.843	5.251.954
Resultado Médio / Cota	0,44	0,50	0,43
Rendimento Médio / Cota	0,44	0,50	0,44

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

WPLZ11	set-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	100%	98%	98%
Volume negociado (R\$ milhões)	20,59	68,85	70,15
Giro (em % do total de cotas)	19,19%	72,82%	76,27%
Valor de mercado	R\$ 108,71 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.020.747 cotas (1.577 cotistas)		

Fonte: Hedge / BTG / B3 / Banco Central

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% de imposto de renda sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 106,50** e o valor patrimonial foi de **R\$ 79,02**.

Shopping West Plaza FII	Início*	Mês	Ano	12 meses
Cota Aquisição (R\$)	100,00	100,00	72,00	61,00
Renda Acumulada	59,8%	0,4%	5,9%	8,3%
Ganho de Capital Líq.	5,2%	5,2%	38,3%	59,7%
TIR Líq. (Renda + Venda)	95,8%	5,7%	45,4%	70,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	5,9%	93,5%	64,7%	70,2%
Retorno em % CDI Líquido	64%	1429%	1148%	1322%
Retorno Total Bruto	66,3%	6,9%	53,8%	82,9%
IFIX**	-	1,0%	14,1%	25,7%
% IFIX	-	669%	381%	322%

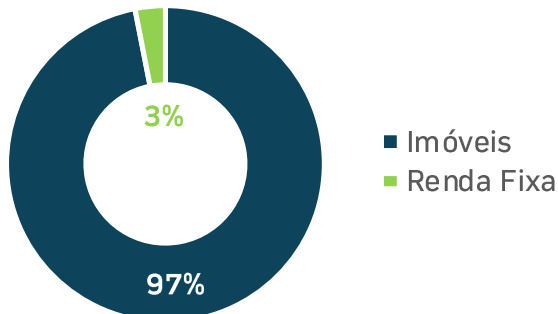
*considera a integralização da 1ª emissão de cotas

**o IFIX iniciou em dezembro/2010, após a constituição do Fundo

Fonte: Hedge / BTG / B3 / Banco Central

INVESTIMENTOS

Investimento por classe de ativos (% de Ativos)



Fonte: Hedge / BTG / B3 / Banco Central

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

Participação do Fundo: 30% do Shopping West Plaza

Endereço: Av. Francisco Matarazzo, São Paulo/SP

Área bruta locável (ABL) (100% do shopping): 36.622 m²

Inauguração: maio de 1991

Operador: Aliansce Sonae Shopping Centers

Lazer: Cinemark, Playland e Villa Bowling

Gastronomia: Outback, Pecorino, Jeronimo e Temakeria&Cia

Principais locatários: Bio Ritmo, Fast Shop, Marisa, C&A, Daiso, Centauro, Renner, Kiabi, Magazine Luiza e Lojas Americanas.



FOTOS DO EMPREENDIMENTO



RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

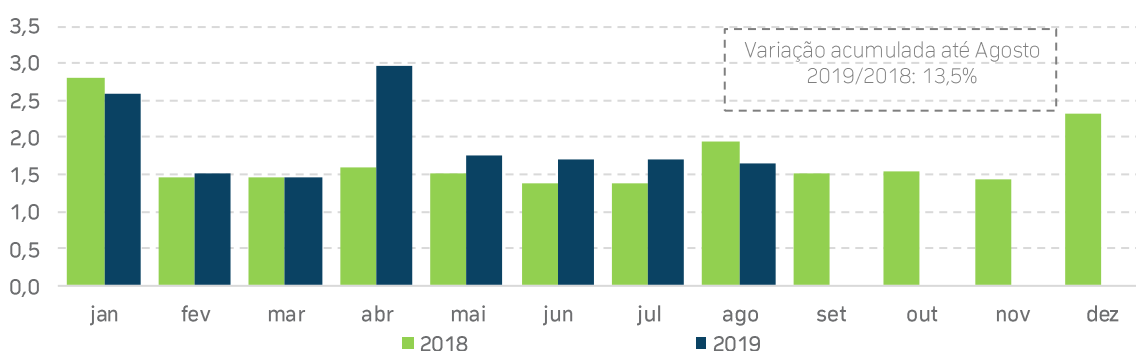
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII, referente à competência do mês 1

Segue abaixo o resultado caixa para 30% do shopping em agosto de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de julho de 2019. No mês, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 16% abaixo do observado em agosto de 2018, devido à alta base de comparação, visto que em 2018 foi recebido um valor de CDU, conforme comunicado no relatório à época. Excluindo este impacto, o shopping apresentaria crescimento de 13% em relação a agosto de 2018. No ano, o shopping apresenta resultado operacional 21% acima do orçado para o período e 14% acima do observado no ano anterior.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado ago-19	Varição vs. ago-18	Varição vs orç.	Acumulado ago-19	Varição acum. y/y	Varição acum. orç.
Aluguel mínimo	396.079	11%	-4%	3.686.562	11%	9%
Aluguel complementar	43.921	45%	35%	362.914	17%	13%
Aluguel quiosques/stands	91.393	2%	12%	738.898	14%	6%
Descontos/carências/cancelamentos	(4.354)	182%	-	(25.921)	-49%	-
Inadimplência	(4.732)	-78%	-36%	(5.458)	-96%	-91%
Outras receitas	(16.606)	-111%	170%	(13.208)	-106%	-77%
Receitas totais	505.701	-16%	-2%	4.743.786	10%	11%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(119.174)	-30%	-10%	(937.420)	-23%	-22%
Outras despesas	(71.499)	713%	-9%	(650.164)	140%	11%
Despesas totais	(190.673)	7%	-9%	(1.587.584)	6%	-11%
Resultado operacional (NOI)	315.028	-26%	4%	3.156.202	12%	26%
Resultado estacionamento	176.844	11%	3%	1.446.124	17%	11%
NOI + estacionamento	491.872	-16%	4%	4.602.326	14%	21%
Resultado não operacional	(138.225)	469%	-	(32.642)	-81%	-
Investimentos	(11.386)	-97%	14%	(489.973)	-65%	581%
Fluxo de caixa total	342.260	49%	-24%	4.079.711	64%	14%

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, no gráfico abaixo observa-se o histórico de NOI (resultado operacional) do shopping desde 2017.

Histórico de NOI + estacionamento (R\$ milhões, 100% do Shopping)

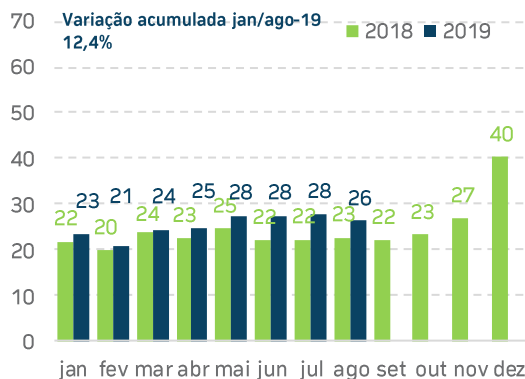


Fonte: Aliance Sonae

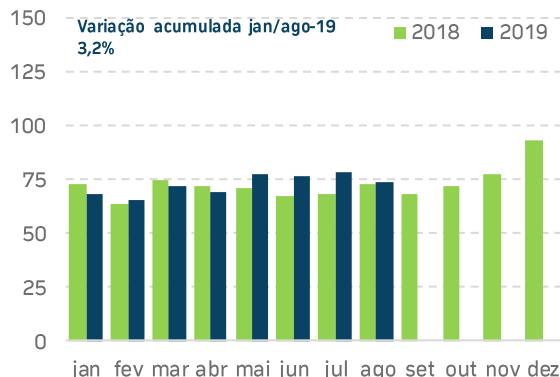
INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2018. O shopping apresentou crescimento de vendas de 16,0% em agosto comparado ao mesmo mês de 2018. Destacamos no mês os aumentos nas vendas do cinema de 39%, e das operações de alimentação de 16%, em relação a agosto de 2018. Ao lado, apresentamos o fluxo de veículos. No mês, o shopping apresentou crescimento deste indicador em 0,4%. No acumulado do ano, o fluxo de veículos apresenta aumento de 3,2%, em relação ao mesmo período de 2018..

VENDAS (R\$ MM)

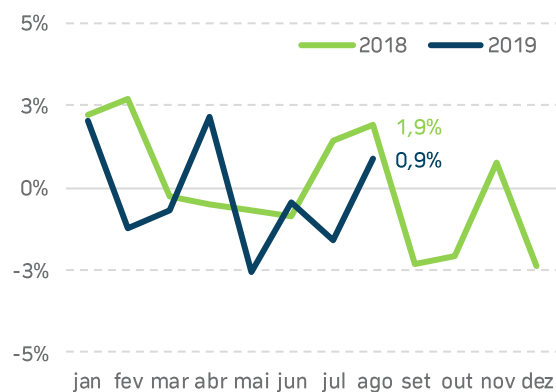


FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

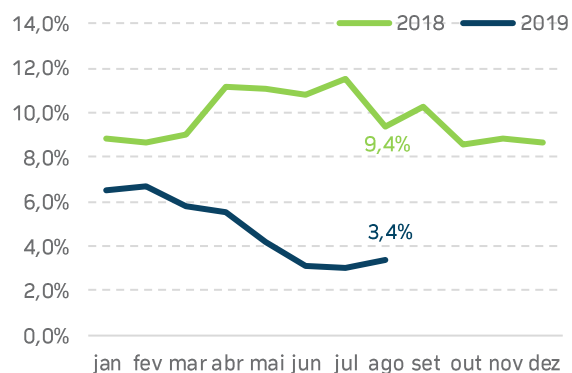


Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação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

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA (12m)



VACÂNCIA (% ABL)



■ INVESTIMENTOS NO EMPREENDIMENTO

Situado na zona oeste de São Paulo, o Shopping West Plaza passou por diversos investimentos desde sua inauguração em 1991 para acompanhar todas as transformações vividas na região. No lugar de galpões desativados e terrenos vazios, surgiram edifícios residenciais e comerciais e, consequentemente, uma crescente demanda para compras, serviços, lazer, cultura e gastronomia. E, para se manter atualizado, o shopping passou por diversas revitalizações, com destaque para a ampla área arborizada ao ar livre chamada 'Boulevard West Plaza'. O ambiente ganhou novo piso, mobiliário, iluminação e hoje oferece excelentes opções de gastronomia.

Outro grande investimento foi o Cinemark West Plaza que inaugurou em outubro de 2017, oferecendo os equipamentos mais modernos lançados, sendo o cinema mais completo da rede.

Abaixo, segue o fluxo de investimentos que foram realizados e respectivo fluxo de caixa. Cabe pontuar que os itens realizados em julho impactaram o resultado do Fundo de agosto. Os valores são apresentados para 30% do empreendimento.

Investimentos (30%)	Realizado ago-19	Realizado em 2019
Allowance e realocação de lojas	-1.545	-331.354
Teatro	0	0
Cinema	-429	-3.423
Itens diversos	-9.412	-154.627
Total (30%)	-11.386	-489.973

■ EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora”), na qualidade de Administradora do Fundo, em atendimento à solicitação de cotista que detém ao menos 5% (cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo (“Cotista Solicitante”), convocou os Cotistas do Fundo a participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 21 de Outubro de 2019, às 10 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477 – 14º andar, afim de examinar e votar a seguinte matéria constante da ordem do dia:

“A substituição da atual administradora do Fundo, a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Atual Administradora”), pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, na Cidade e Estado de São Paulo (“Nova Administradora”), e a consequente alteração do Regulamento do Fundo, com a exclusão e ajustes de todas as menções e referências à Atual Administradora e substituição pelas informações e dados cadastrais da Nova Administradora.”

Cabe lembrar que Fundo já é gerido pela HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, empresa do mesmo grupo econômico, a qual possui equipe com vasta experiência na gestão de fundos de investimento imobiliário, notadamente fundos com foco no segmento de shopping centers.

A Hedge Investments é um grupo independente com foco nas estratégias de produtos financeiros voltados ao mercado imobiliário. Atualmente, a empresa conta com uma equipe de cerca de 20 pessoas dedicadas à administração e gestão de fundos de investimento imobiliário. No encerramento de setembro de 2019, a Hedge DTVM possuía R\$ 4,4 bilhões sob administração.

A Administradora esclarece que se abstém de recomendação formal quanto à sua aceitação ou rejeição da matéria constante da ordem do dia. Entende-se que o tema deva ser livremente discutido e deliberado no âmbito da Assembleia no melhor interesse dos cotistas.

Ademais, a Administradora informa que em consonância com o disposto no Art. 20, §1º, I e § 2º da ICVM 472/08, informa que a deliberação objeto da Assembleia depende da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia e que representem, pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo.

A convocação da Assembleia, bem como o pedido do Cotista Solicitante e a Proposta da Administradora estão disponíveis no site da Administradora, na página do Fundo na B3 e CVM.

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





hedge.

INVESTMENTS

■ Av. Horácio Lafer, 160 9º andar
Itaim Bibi São Paulo SP
04538-080

hedgeinvest.com.br