

SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

INFORMAÇÕES

Objeto 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.

Início das atividades:

Janeiro de 2008

Gestor:

Hedge Investments Real Estate

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros

Taxa de administração (inclui gestão):

0,55% a.a. sobre o valor de mercado das cotas

Prazo de duração do Fundo:

Indeterminado

Público alvo:

Investidores em geral

Código de negociação:

WPLZ11

Classificação Anbima:

FII de Renda Gestão Passiva – Shopping Centers

Contatos

Administrador

sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Gestor

contato@hedgeinvest.com.br

Palavra do Gestor

É com grande satisfação que produzimos o primeiro relatório mensal do Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") sob a gestão da Hedge Investments Real Estate ("Hedge Investments").

Em 23 de julho de 2018, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas ("AGE") na qual foi aprovada a contratação da Hedge Investments para a prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, entre outras aprovações, com efeitos a partir de 01 de agosto de 2018. A Ata e o novo regulamento estão disponíveis no site da Administradora e na página do Fundo na B3 e CVM.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$0,47 por cota como rendimento referente ao mês de agosto. O pagamento será realizado em 17/09/18, aos detentores de cota em 31/08/18. Importante pontuar que, na AGE citada acima, foi aprovada nova política de distribuição de rendimentos, na qual os rendimentos serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo e farão jus a estes rendimentos os titulares de cotas no fechamento do último dia de cada mês, data esta que será divulgado ao mercado respectivo valor. Excepcionalmente neste mês, com a alteração da data base de distribuição do dia 13/08/2018 para o dia 31/08/2018, houve a extensão do período para apuração de resultados. Nos próximos meses, os resultados serão apurados no mês-calendário.

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. A estratégia de distribuição de rendimentos objetiva, ainda, ser o mais linear possível, buscando minimizar impactos e oscilações no valor das cotas no mercado secundário.

Fluxo WPLZ11	ago-18	2018
Receitas totais	286.709	2.752.764
Resultado imobiliário	284.605	2.735.670
Receita financeira	2.104	17.093
Despesas totais	(56.614)	(390.994)
Resultado	230.094	2.361.770
Rendimento	464.989	2.324.947
Médio / cota	0,47	0,29

Fonte: Hedge / BTG / Itaú

Liquidez

	ago-18	2018	12 Meses
Presença em pregões	91%	98%	98%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,21	2,29	4,45
Giro (em % do total de cotas)	0,35%	3,43%	6,23%
Valor de mercado	R\$ 59,36 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	989.339 cotas (750 cotistas)		

Fonte: Hedge / BTG / 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% 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\$60,00**. A renda acumulada no mês foi 0,0%, pois não houve distribuição de rendimentos, conforme explanado anteriormente.

Shopping West Plaza FII	Início*	Mês	Ano	Mercado 12 meses
Data	17-jan-08	31-jul-18	28-dez-17	31-ago-17
Cota Aquisição (R\$)	100,0	59,5	75,0	75,0
Renda Acumulada	54,3%	0,0%	2,5%	3,0%
Ganho de Capital Líq.	-40,0%	0,7%	-20,0%	-20,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	20,8%	0,7%	-17,7%	-17,4%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	1,8%	7,6%	-25,2%	-17,4%
Retorno em % CDI Líquido	15,2%	139,6%	-482,7%	-300,1%
Retorno Total Bruto	14,3%	0,8%	-17,5%	-17,0%
IFIX**	-	-0,7%	-3,9%	2,7%
Retorno em % IFIX	-	-	-	-

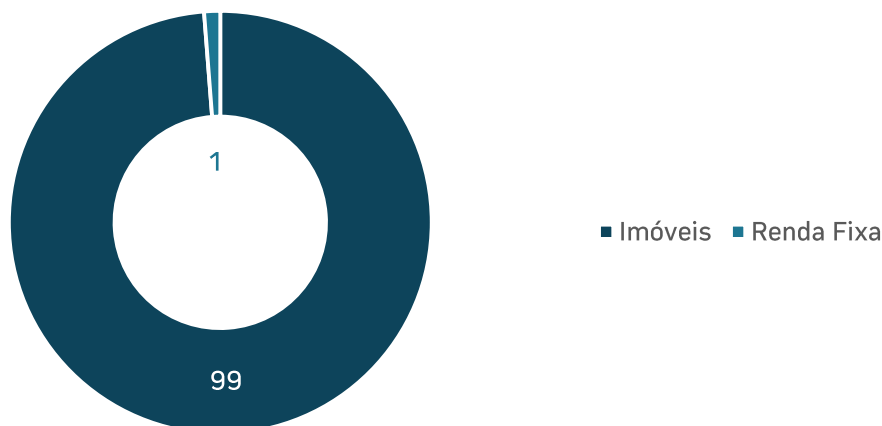
*considera a integralização da 1ª emissão de cotas

**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)



Fontes: Hedge / BTG

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): 36.866m²

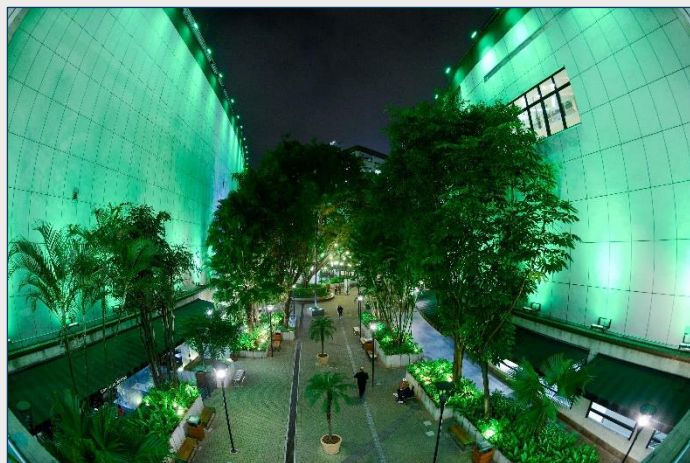
Inauguração: maio de 1991

Administração: Aliansce Shopping Centers

Lazer: Cinemark, Playland e Villa Bowling.

Gastronomia: Outback, Pecorino, St. Etienne, Johnny Rockets, Casa Bauducco e L'Entrecôte de Paris.

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



Resultado do shopping

Com o intuito de gerar maior transparência e auxiliar os investidores na tomada de decisão, a Hedge apresentará os resultados financeiros do shopping em regime de caixa, que considera eventuais inadimplências e descontos, mostrando o que efetivamente foi realizado. Cabe destacar que este relatório é complementar ao Demonstrativo de Resultados, que apresenta os resultados contábeis, em regime de competência, divulgado mensalmente pelo Administrador. Abaixo, segue quadro para ilustrar como funciona o operacional de repasses do shopping ao Fundo.

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

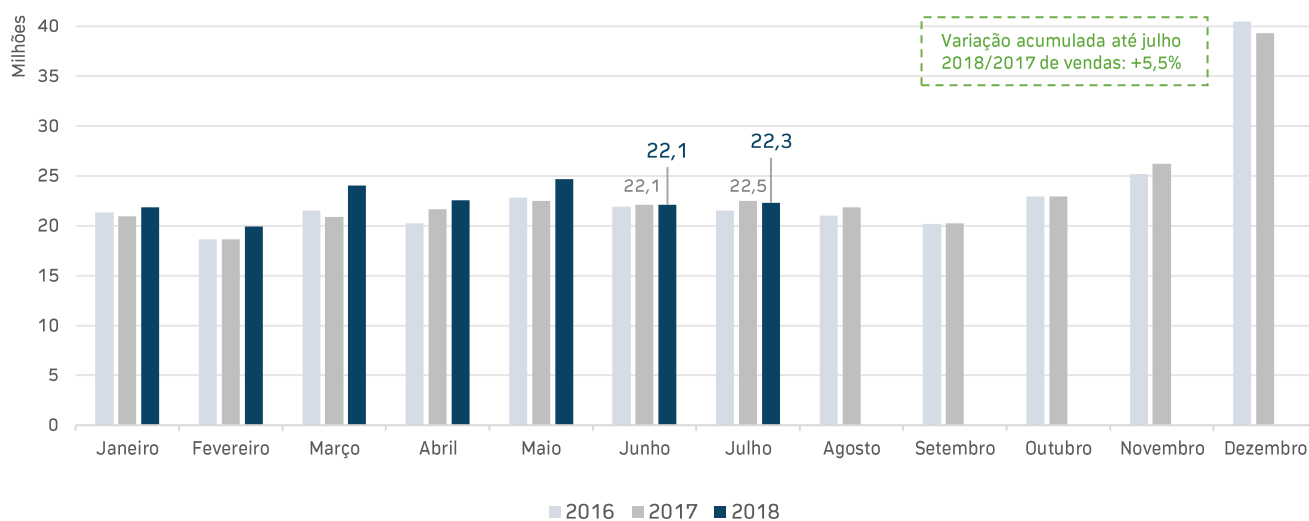
Segue abaixo o **resultado caixa para 30% do shopping de julho de 2018**, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das **vendas de junho de 2018**. Como pode-se observar, o shopping apresentou resultado operacional 10% abaixo do orçamento neste mês e 23% acima do observado no mesmo mês de 2017. O maior impacto se deve ao aumento da vacância que não estava orçada e pela queda no faturamento, principalmente das atividades de entretenimento, impactados pela primeira quinzena da Copa do Mundo. No ano, o shopping apresenta performance 8% acima do orçado e crescimento de 13% com relação ao mesmo período de 2017. Para entender o efeito caixa deste resultado no Fundo, leia os capítulos *Investimentos no empreendimento* e *Caixa do Fundo* adiante.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado jul-18	Varição mês vs jul-17	Varição mês vs orçado	Acumulado 2018	Varição acum. y/y	Varição acum. orçado
Aluguel mínimo faturado	362.132	-7%	-9%	2.964.291	-7%	0%
Aluguel percentual faturado	22.496	-43%	-47%	280.420	-7%	-18%
Aluguel quiosques/stands	77.589	20%	-10%	560.609	8%	-2%
Descontos / carências / cancelamentos	-3.697	-74%	23%	-49.208	-70%	105%
Inadimplência	-15.024	13%	-10%	-119.820	-16%	-15%
Outras receitas	1.455	-125%	-108%	74.485	-56%	-340%
Receitas totais	444.951	-3%	-9%	3.710.777	-4%	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-161.592	1%	48%	-1.055.091	8%	3%
Outras despesas	-22.257	-72%	-71%	-262.286	-53%	-45%
Despesas totais	-183.849	-23%	-1%	-1.317.377	-14%	-12%
Resultado operacional (NOI)	261.102	18%	-14%	2.393.400	3%	10%
Resultado estacionamento	154.054	31%	-4%	1.075.392	42%	6%
NOI + estacionamento	415.156	23%	-10%	3.468.792	13%	8%
Receita não operacional	4.753	-16%	-	44.178	29%	-
Saída não operacional	-27.600	287%	-	-193.200	1256%	-
Resultado total	392.309	16%	-	3.319.770	7%	-

Indicadores Operacionais

O gráfico abaixo apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2016. Primeiramente, destacamos as vendas do mês de junho, que já refletiu o resultado caixa do shopping no mês de julho, conforme explanado anteriormente. Neste mês, as vendas foram impactadas pela primeira quinzena da Copa do Mundo, com variação de praticamente 0% com relação ao mesmo mês de 2017. Apresentamos também as vendas do mês de julho, que teve um decréscimo de 0,77% com relação a julho de 2017, impactado pela segunda quinzena da Copa do Mundo. No ano, o shopping apresenta crescimento de 5,5% com relação aos sete primeiros meses de 2017. Cabe pontuar que o Cinemark foi inaugurado em outubro de 2017.

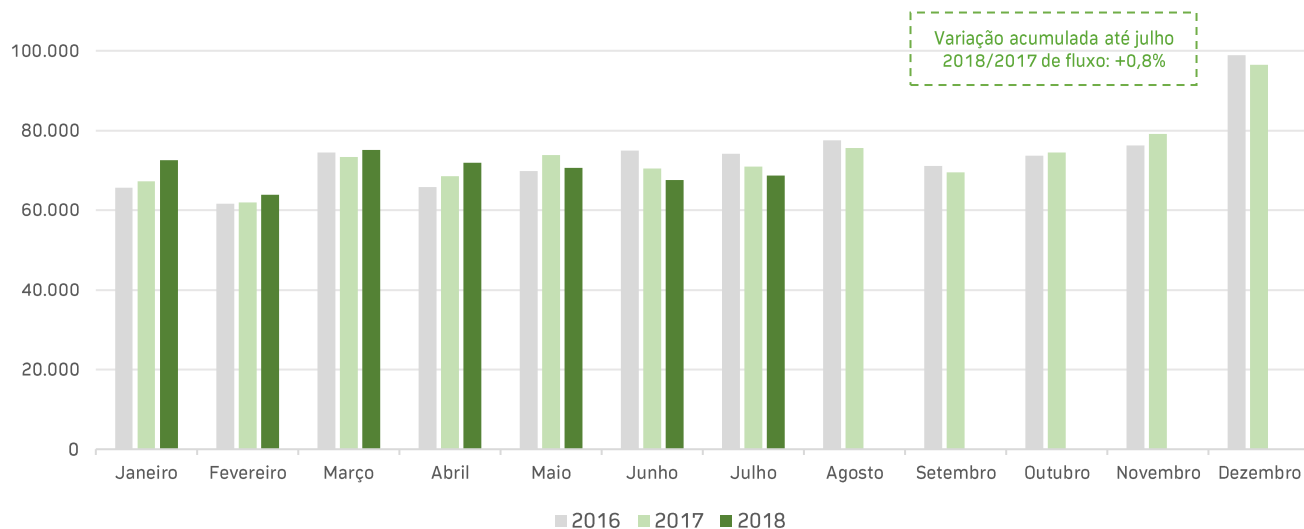
Histórico de Vendas (R\$, 100% do shopping)



Fonte: Aliansce

Ainda, apresentamos o histórico do fluxo de veículos desde 2016. Os efeitos da Copa do Mundo e da Greve dos Caminhoneiros, em maio, também impactaram este indicador, que apresenta uma alta correlação positiva com o número de eventos realizados no Allianz Park. Como pode-se observar, tivemos três meses consecutivos de queda: -4,4% em maio, -4,2% em junho e -3,1% em julho. No ano, o shopping apresenta crescimento de 0,8% com relação aos sete primeiros meses de 2017.

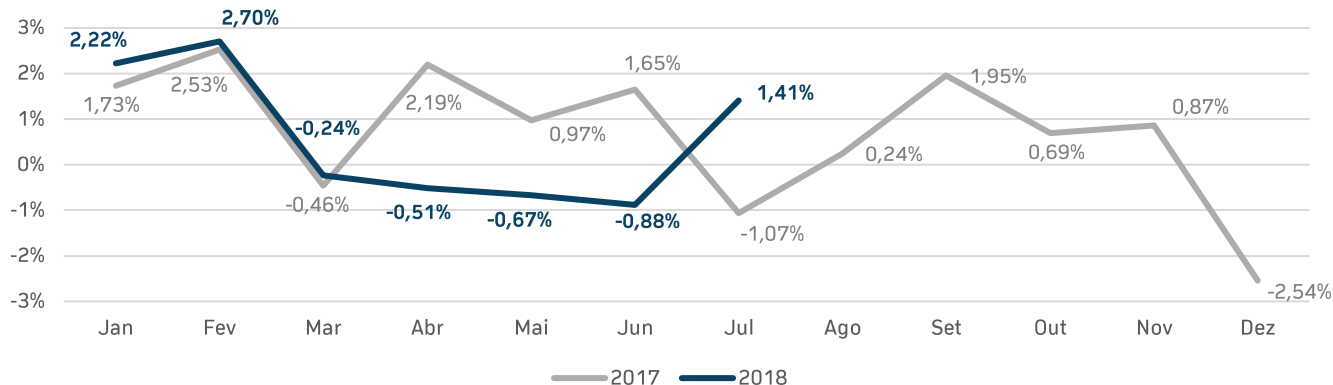
Histórico de Fluxo de Veículos (100% do shopping)



Fonte: Aliansce

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. Este indicador está em patamares saudáveis para a indústria. Observe que em vários meses o indicador é negativo, mostrando que há uma maior recuperação de aluguéis de meses anteriores do que inadimplência no mês vigente.

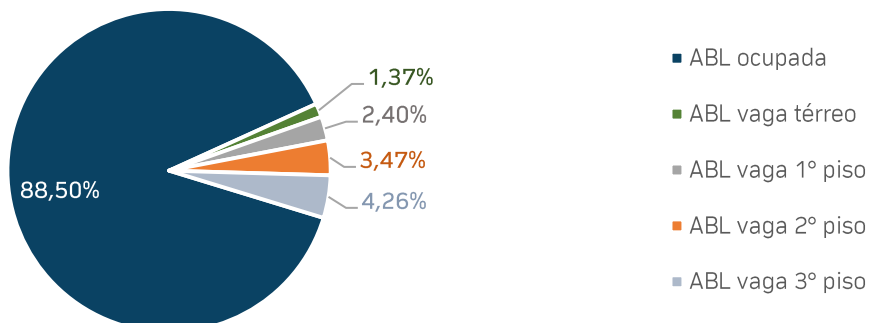
Histórico de Inadimplência Líquida de Aluguel (100% do shopping)



Fonte: Aliansce

A área bruta locável (ABL) do empreendimento é de 36.866m². Segue abaixo o status da vacância em termos de ABL, por pavimento, no fechamento de julho.

Vacância (% ABL) (100% do shopping)



Fonte: Aliansce

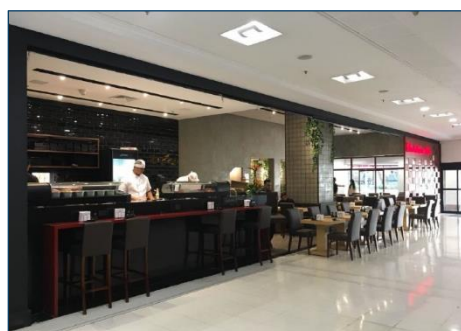
Inaugurações

No mês de agosto, foram inauguradas duas operações importantes para reforçar o mix de gastronomia.

Casa Bauducco (10/ago)



Temakeria e Cia (24/ago)



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. Destacamos a Operação Urbana Consorciada Água Branca e o mega-projeto Jardim das Perdizes, que trouxeram aumento da densidade demográfica da região, atingindo os bairros da Barra Funda, Pompéia, Água Branca e Perdizes. 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. Com sete salas, o complexo pode acomodar até 1.228 pessoas e conta com poltronas D-Box, salas prime e telas XD. Foi a primeira vez que a Cinemark une todas essas configurações num mesmo cinema, em São Paulo. Outra novidade são as duas salas com formação mista: na frente, poltronas tradicionais e, no fundo, uma área VIP com direito a cardápio especial.

Abaixo, segue o fluxo de investimentos que já foram aprovados para serem realizados em 2018 e respectivo fluxo de caixa, com data base jul-18. Cabe pontuar que os itens realizados até jul-18 impactaram o resultado do Fundo até ago-18. Os valores são apresentados para 30% do empreendimento e podem sofrer alterações ao longo da execução, pois mensalmente, os sócios do shopping se reúnem e avaliam as necessidades de investimento do equipamento.

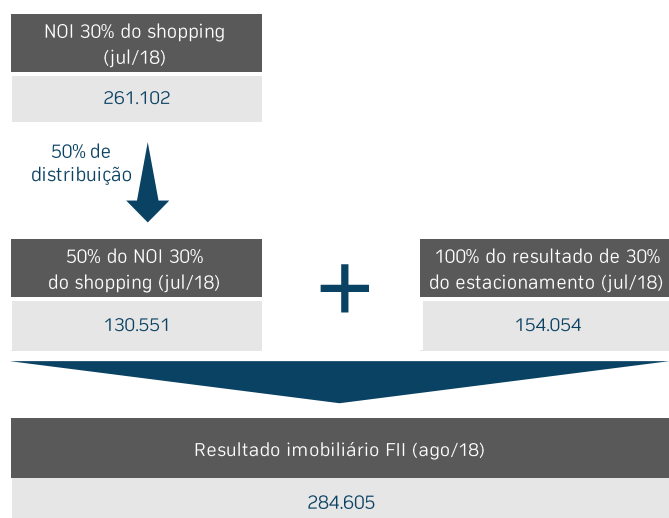
Investimentos (30%)	Realizado até jul-18	Projeção ago-18	Projeção set-18	Projeção out-18	Projeção nov-18	Projeção dez-18
Allowance e realocação de lojas	-271.985	-73.919	-160.151	-204.000	-204.000	0
Escadas Rolantes (Bloco B)	-567.530	-151.729	-55.500	-69.528	-	-
Regularização do Shopping	-3.754	-	-310.406	-	-	-
Teatro	-158.823	-92.444	-46.446	-	-	-
Cinema	-20.036	-	-	-	-	-
Itens diversos	-42.323	-	-	-	-	-
Total (30%)	-1.064.451	-318.092	-572.503	-273.528	-204.000	0

Fonte: Aliansce

Até então, todos estes investimentos estão sendo arcados com resultado do shopping, de forma que o resultado e a distribuição de rendimentos do Fundo estão sendo impactados. Neste ano, apenas 50% do NOI está sendo repassado aos sócios, exceto o resultado do estacionamento, que é recebido em sua integridade diretamente do locatário e não transita no caixa do shopping.

Caixa do Fundo

A seguir, podemos observar de forma consolidada a movimentação do resultado do caixa para o Fundo e o impacto dos investimentos na distribuição de rendimentos.



Fonte: BTG / Aliansce

Com esta retenção e as retenções realizadas nos meses anteriores, temos os seguintes valores em caixa para arcar com os investimentos aprovados.

Caixa shopping em 31/jul/18 (30%)	1.276.498
Repasse 50% do NOI 30% do shopping	-130.551
Caixa líquido de 30% do shopping	1.145.947
Caixa FII em 31/jul/18	380.553
50% do NOI 30% do shopping	130.551
100% do resultado de 30% do estacionamento	154.054
Despesas do FII em ago/18	-56.614
Receita financeira de ago/18	2.104
Caixa FII em 31/ago/18	610.648
Rendimentos a distribuir em 17/set/18	-464.989
Rendimentos a distribuir de comp. anteriores*	-6.354
Despesas aproximadas do FII a pagar em set/18	-35.350
Caixa líquido FII	103.955
Caixa líquido FII + 30% do shopping	1.249.902

*se tratam de rendimentos anunciados e não pagos à cotistas com pendências cadastrais.

O Gestor e o Administrador estão avaliando em conjunto a melhor maneira do Fundo arcar com os futuros investimentos.

Fotos do Cinema



Fotos do Boulevard West Plaza



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.



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.