

Shopping West Plaza FII (WPLZ11)

MARÇO 2019

Relatório Gerencial

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

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

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

COTA PATRIMONIAL

R\$ 79,77

COTA DE MERCADO

R\$ 80,98

VALOR DE MERCADO

R\$ 80 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

989.339

QUANTIDADE DE COTISTAS

907

Palavra da Gestora

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo de março de 2019 e o resultado caixa de fevereiro de 2019 do Shopping West Plaza, que reflete as vendas de janeiro de 2019. Observamos em fevereiro uma ligeira melhora no resultado operacional do shopping, com um crescimento de 4,9% em relação a fevereiro do ano anterior. Em comparação com o orçado, o resultado ficou 26,6% acima do previsto. Este resultado foi puxado por uma menor despesa com lojas vagas e uma receita com estacionamento maior que o esperado.

Em relação às vendas no mês de fevereiro, os lojistas apresentaram faturamento total 4,5% acima do observado no mesmo mês do ano anterior. Este crescimento poderia ser maior, não fosse o fraco faturamento da operação de cinemas, que em linha com o observado em outros empreendimentos, retraiu 37% no período.

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$0,45 por cota como rendimento referente ao mês de março. O pagamento foi realizado em 12/04/19, aos detentores de cota em 29/03/2019. Comunicamos também que o Fundo passará a distribuir o resultado no mês imediatamente posterior ao auferido a regime de caixa. Até então a distribuição era feita no segundo mês após o recebimento dos recursos. Como consequência deste ajuste contábil, o Fundo deve realizar uma distribuição maior ao final do semestre, para fins de cumprimento da legislação vigente.

Lembramos que desde fevereiro o Shopping deixou de reter 50% do NOI para arcar com investimentos e está repassando 95% do resultado aos empreendedores. Desta forma, a Gestora, em conjunto com a Administradora, pretendem deliberar em Assembleia Geral de Cotistas uma nova emissão de cotas para arcar com investimentos futuros e recompor o caixa do Fundo. Assim, os rendimentos distribuídos refletirão a rentabilidade real que o Shopping produz. A Assembleia foi convocada para o dia 29 de abril de 2019, às 14:30 na sede da Administradora. A Convocação e a Proposta da Administradora estão disponíveis no seguinte [link](#).

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período. 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	mar-19	2019	12 Meses
Receitas totais	446.466	1.630.249	5.054.810
Resultado imobiliário	443.546	1.623.752	5.025.010
Receita financeira	2.920	6.497	29.800
Despesas totais	(40.224)	(138.433)	(555.203)
Resultado	406.242	1.491.816	4.499.607
Rendimento	445.203	1.261.305	4.235.877
Resultado Médio / Cota	0,41	0,50	0,38
Rendimento Médio / Cota	0,45	0,42	0,36

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

WPLZ11	mar-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	100%	97%	92%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,11	2,14	4,83
Giro (em % do total de cotas)	1,39%	2,78%	6,96%
Valor de mercado	R\$ 80,12 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	989.339 cotas (907 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\$80,98** e o valor patrimonial foi de **R\$79,77**.

Shopping West Plaza FII	Início*	Mês	Ano	12 meses
Cota Aquisição (R\$)	100,00	77,90	72,00	71,00
Renda Acumulada	56,6%	0,6%	1,4%	5,5%
Ganho de Capital Líq.	-19,0%	3,2%	10,0%	11,2%
TIR Líq. (Renda + Venda)	55,4%	3,8%	11,5%	17,1%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	4,0%	63,0%	56,7%	17,1%
Retorno em % CDI Líquido	38%	942%	894%	220%
Retorno Total Bruto	37,6%	4,5%	13,9%	19,6%
IFIX**	-	2,0%	5,6%	5,3%
% IFIX	-	228%	249%	369%

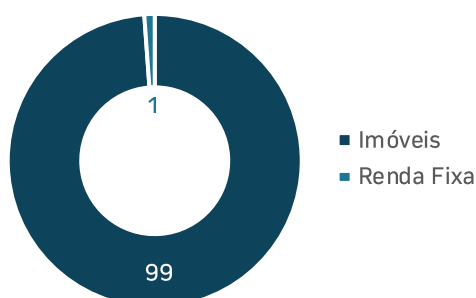
*considera a integralização da 1ª emissão de cotas

**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: Aliance Shopping Centers

Lazer: Cinemark, Playland e Villa Bowling

Gastronomia: Outback, Pecorino, Jeronimo

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



Resultado (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, referente à competência do mês 1

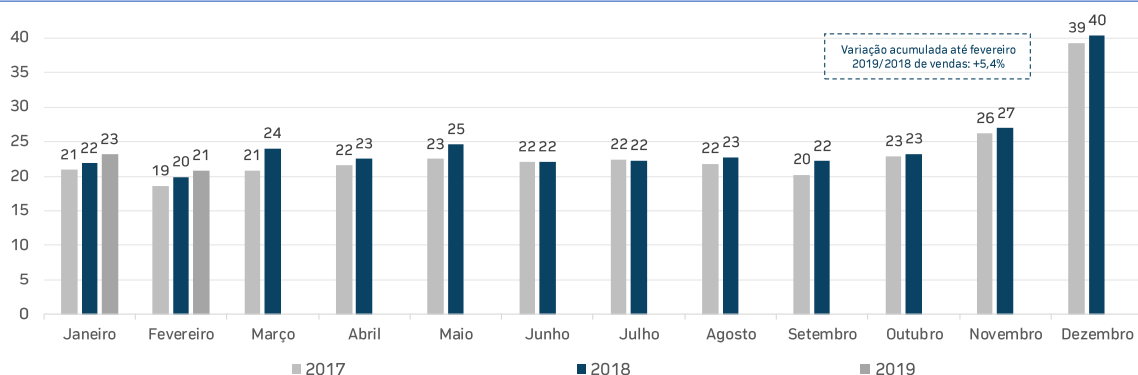
Segue abaixo o resultado caixa para 30% do shopping de fevereiro de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de janeiro de 2019. Como pode-se observar, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo a receita do estacionamento, 4,9% acima do observado em fevereiro de 2018, o principal destaque foi um melhor resultado de estacionamento. No ano, o resultado operacional do shopping apresenta queda de 3,3% em relação ao mesmo período de 2018.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado fev-19	Variação vs fev-18	Variação vs orç.	Acumulado jan-19	Variação acum. y/y	Variação acum. orç.
Aluguel mínimo faturado	384.081	-7%	-1%	1.042.301	-6%	5%
Aluguel percentual faturado	35.481	0%	-11%	125.089	4%	3%
Aluguel quiosques/stands	93.418	28%	8%	184.910	29%	7%
Descontos / carências / cancelamentos	-4.362	-82%	-	-4.724	-85%	-
Inadimplência	6.428	-127%	-191%	-10.796	-81%	-38%
Outras receitas	-3.229	-109%	-74%	-16.288	-128%	-5%
Receitas totais	511.818	1%	4%	1.320.491	-1%	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-119.731	-21%	-29%	-234.189	-14%	-24%
Outras despesas	-90.150	62%	-5%	-173.886	123%	-3%
Despesas totais	-209.880	1%	-20%	-408.074	16%	-17%
Resultado operacional (NOI)	301.937	1%	31%	912.417	-8%	19%
Resultado estacionamento	153.543	14%	18%	320.186	12%	16%
NOI + estacionamento	455.480	4,9%	27%	1.232.603	-3,3%	18,1%
Receita não operacional	3.329	0%	-	7.715	-54%	-
Saída não operacional	0	-100%	-100%	101.116	-283%	-389%
Resultado total	458.809	11%	34%	1.341.435	9%	33%

Indicadores Operacionais

O gráfico abaixo apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2017. O shopping apresentou crescimento de vendas de 4,5% em fevereiro comparado ao mesmo mês de 2018. Este resultado poderia ser melhor, não fosse resultado dos cinemas observado no mês. O faturamento dos cinemas caiu 37% comparado ao mesmo mês do ano anterior. Ressaltamos, no entanto, que esta queda está em linha com observado no setor, e é justificada pela baixa atratividade dos lançamentos deste ano, comparados aos lançados em fevereiro de 2018.

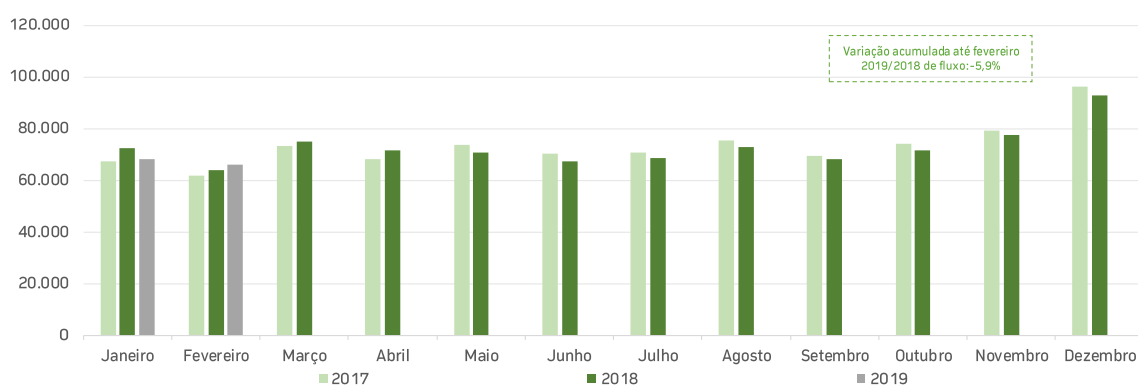
Histórico de Vendas (R\$, 100% do shopping)



Fonte: Aliansce

Ainda, apresentamos o histórico do fluxo de veículos desde 2017. Em fevereiro de 2019, o fluxo de veículos no shopping apresentou um crescimento de 3,2%, destacamos algumas ações de marketing que contribuíram para esse crescimento, como bloquinho de carnaval, responsável um crescimento de 70% no fluxo de veículos durante sua realização e entrega de Kits da Meia Maratona de São Paulo.

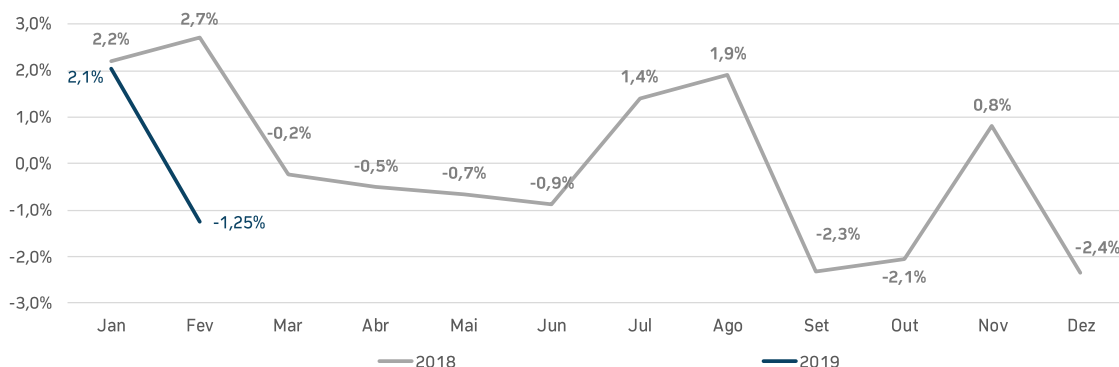
Histórico de Fluxo de Veículos (100% do shopping)



Fonte: Aliansce

A seguir, 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.

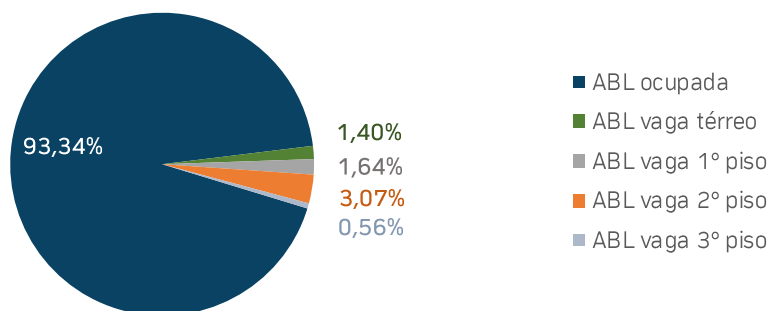
Histórico de Inadimplência Líquida de Aluguel (100% do shopping)



Fonte: Aliansce

A área bruta locável (ABL) do empreendimento é de 36.622m². Segue abaixo o status da vacância em termos de ABL, por pavimento, no fechamento de fevereiro.

Vacância (% ABL) (100% do shopping)



Fonte: Aliansce

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, conseqüentemente, 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 o Cinemark uniu 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 foram realizados em fevereiro de 2019 e respectivo fluxo de caixa. Cabe pontuar que os itens realizados em fevereiro impactaram o resultado do Fundo de março. Os valores são apresentados para 30% do empreendimento.

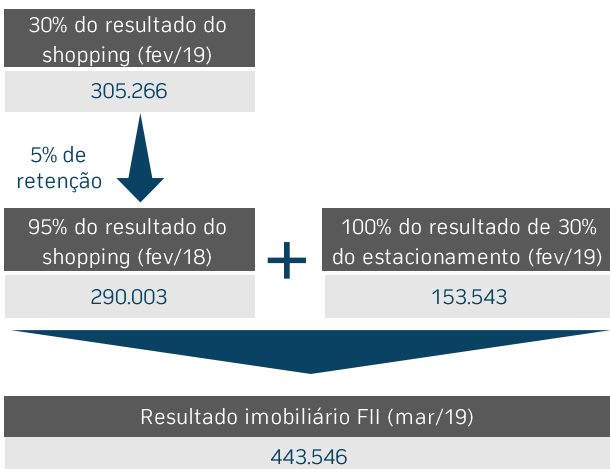
Investimentos (30%)	Realizado fev-19	Realizado em 2019
Allowance e realocação de lojas	-1.143	-31.710
Escadas Rolantes (Bloco B)	0	-570
Regularização do Shopping	-1.538	-5.310
Teatro	0	0
Cinema	-504	-1.008
Itens diversos	-2.603	-2.858
Total (30%)	-5.788	-41.456

Até janeiro de 2019, apenas 50% do NOI estava sendo repassado aos sócios, exceto o resultado do estacionamento, que era recebido em sua integridade diretamente do locatário e não transitava no caixa do shopping. A partir de fevereiro, o shopping começou a repassar 95% do resultado para os empreendedores.

A Gestora em conjunto com a Administradora pretendem deliberar em AGE uma nova emissão de cotas para arcar com benfeitorias e investimentos futuros, bem como recomposição de caixa do Fundo, de forma o shopping poderá distribuir 95% do resultado para Fundo.

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.



Com esta retenção, temos os seguintes valores em caixa para arcar com os investimentos aprovados.

Caixa shopping em 28/fev/19 (30%)	1147.624
Repasse 21% do NOI 30% do shopping	-290.003
Caixa líquido de 30% do shopping	857.622
Caixa FII em 28/fev/19	842.613
Rendimentos distribuídos em mar/19	-420.544
IR recolhido em mar/19	-22.701
95% do resultado do shopping (30%)	290.003
100% do resultado de 30% do estacionamento	153.543
Despesas do FII em mar/19	-40.224
Receita financeira de mar/19	2.920
Caixa FII em 29/mar/19	842.378
Rendimentos distribuído em 12/abr/19	-420.544
Rendimentos a distribuir e IR a recolher	-36.918
Caixa líquido FII	384.915
Caixa líquido FII + 30% do shopping	1.242.537

Shopping 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.



hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br