

Shopping West Plaza FII (WPLZ11)

ABRIL 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\$ 80,22

COTA DE MERCADO

R\$ 80,98

VALOR DE MERCADO

R\$ 80 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

989.339

QUANTIDADE DE COTISTAS

997

Palavra da Gestora

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo de abril de 2019 e o resultado caixa de março de 2019 do Shopping West Plaza, que reflete as vendas de fevereiro de 2019. Em março, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, em linha com o observado em março de 2018 e o orçado para o mês. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado 12% acima do orçado para o trimestre e 3% abaixo do resultado obtido no primeiro trimestre do ano anterior.

O faturamento dos lojistas no mês cresceu 1,6% em comparação com março 2018, impactado pela diferença no calendário da páscoa deste ano. As âncoras foram as lojas mais afetadas e apresentaram queda de 14,6% no mesmo período. Os segmentos que mais se destacaram no período foram as vendas de lazer, com cinemas crescendo 54,1% e quiosque, com crescimento de 68,7%, ambos em relação ao mesmo mês de 2018.

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$0,45 por cota como rendimento referente ao mês de abril. O pagamento foi realizado em 15/05/19, aos detentores de cota em 30/04/2019. Conforme comunicamos no último relatório, o Fundo passou a distribuir o resultado no mês imediatamente posterior ao auferido a regime de caixa. Anteriormente 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 investimentos e está repassando 95% do resultado para os empreendedores. Em 29 de abril, foi aprovado na AGOE do Fundo a 11ª Emissão do Fundo e, conforme detalhado na Proposta da Administradora, tem objetivo de arcar com investimentos futuros no shopping. A Proposta e Ata da AGOE estão disponíveis no seguinte [link](#). Acessar “Fundos BTG Pactual” e na sequência “Shopping West Plaza FII”.

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	abr-19	2019	12 Meses
Receitas totais	431.419	2.061.667	4.412.987
Resultado imobiliário	428.031	2.051.783	4.382.699
Receita financeira	3.388	9.885	30.289
Despesas totais	(68.548)	(207.097)	(559.725)
Resultado	362.871	1.854.570	3.853.262
Rendimento	445.203	1.706.507	4.588.764
Resultado Médio / Cota	0,37	0,47	0,32
Rendimento Médio / Cota	0,45	0,43	0,39

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

WPLZ11	abr-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	100%	98%	95%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,44	2,58	5,03
Giro (em % do total de cotas)	0,56%	3,33%	7,16%
Valor de mercado			R\$ 80,12 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			989.339 cotas (997 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\$80,22**.

Shopping West Plaza FII	Início*	Mês	Ano	12 meses
Cota Aquisição (R\$)	100,00	80,98	72,00	70,01
Renda Acumulada	57,1%	0,6%	2,1%	6,1%
Ganho de Capital Líq.	-19,0%	0,0%	10,0%	12,5%
TIR Líq. (Renda + Venda)	56,1%	0,6%	12,1%	18,6%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	4,0%	6,9%	42,2%	18,6%
Retorno em % CDI Líquido	39%	127%	702%	348%
Retorno Total Bruto	38,0%	0,6%	14,5%	21,8%
IFIX**	-	1,0%	6,7%	7,3%
% IFIX	-	54%	218%	297%

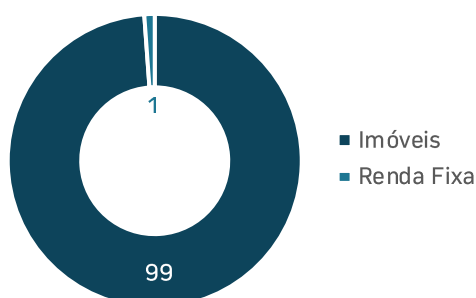
*considera a integralização da 1ª emissão de cotas

**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

Shopping West Plaza

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 Shopping Centers

Lazer: Cinemark, Playland e Villa Bowling

Gastronomia: Outback, Pecorino, Jeronimo e Temakeria&Cia

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



Fotos do Empreendimento



Resultado (base caixa)

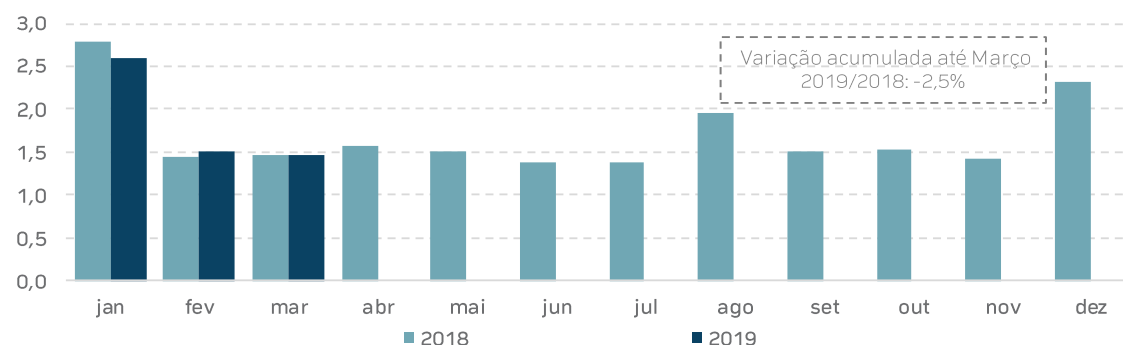
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII, referente à competência do mês 1
--	---	---

Segue abaixo o resultado caixa para 30% do shopping de março de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de fevereiro de 2018. Como pode-se observar, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo a receita do estacionamento, em linha com observado em março de 2018, o principal ofensor foi a linha de “Outras despesas”, impactada por um maior repasse de inadimplência de Condomínio e IPTU no mês . No ano, o resultado operacional do shopping apresenta queda de 2,5% em relação ao mesmo período de 2018.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado mar-19	Variação vs. mar-18	Variação vs orç.	Acumulado mar-19	Variação acum. y/y	Variação acum. orç.
Aluguel mínimo faturado	379.017	0%	-3%	1.421.318	-4%	2%
Aluguel percentual faturado	22.014	-14%	-16%	147.103	1%	0%
Aluguel quiosques/stands	91.320	12%	6%	276.230	22%	7%
Descontos/carências/cancelamentos	(1.863)	1060%	-	(6.587)	-80%	-
Inadimplência	3.436	-119%	-147%	(7.360)	-90%	-70%
Outras receitas	(14.365)	281%	162%	(30.654)	-157%	35%
Receitas totais	479.559	3%	-2%	1.800.050	0%	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(139.950)	-8%	-12%	(374.139)	-12%	-20%
Outras despesas	(85.543)	99%	19%	(259.429)	114%	3%
Despesas totais	(225.493)	15%	-3%	(633.568)	16%	-12%
Resultado operacional (NOI)	254.065	-5%	-2%	1.166.482	-7%	14%
Resultado estacionamento	184.002	7%	1%	504.188	10%	10%
NOI + estacionamento	438.067	0%	-1%	1.670.670	-3%	12%
Resultado não operacional	2.808	-116%	-	111.639	-300%	-
Investimentos	(27.587)	-68%	176%	(84.507)	-60%	284%
Resultado total	413.288	23%	0%	1.697.802	17%	20%

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, no gráfico abaixo observa-se o histórico de NOI (resultado operacional), incluindo estacionamento, desde 2018.

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



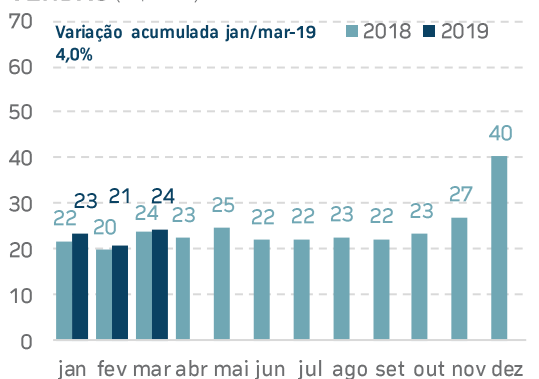
Fonte: Aliance

Indicadores Operacionais

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2018. O shopping apresentou crescimento de vendas de 1,6% em março comparado ao mesmo mês de 2018. Este resultado foi impactado pelo calendário da páscoa, que este ano foi em abril. O principal destaque foi o faturamento dos cinemas, que cresceu 54% comparado ao mesmo mês do ano anterior.

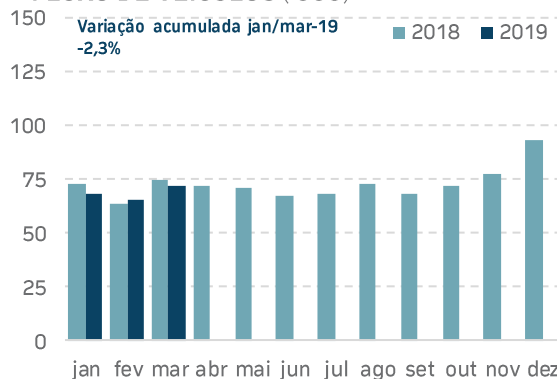
Ao lado, apresentamos o fluxo de veículos. No mês o shopping apresentou queda neste indicador de 3,6%, este indicador vem sendo impactado pela mudança de hábito dos consumidores, que passam cada vez mais a utilizar meios alternativos de transporte.

VENDAS (R\$ MM)



Fonte: Aliansce

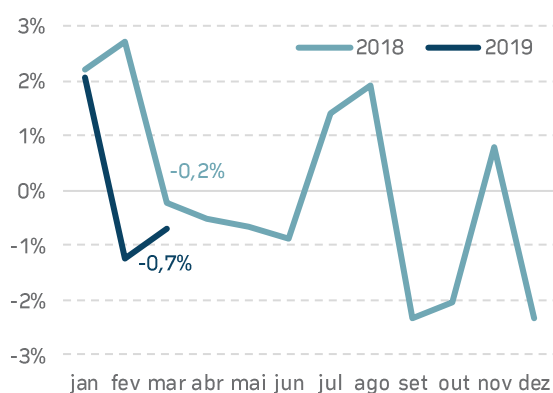
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



Fonte: Aliansce

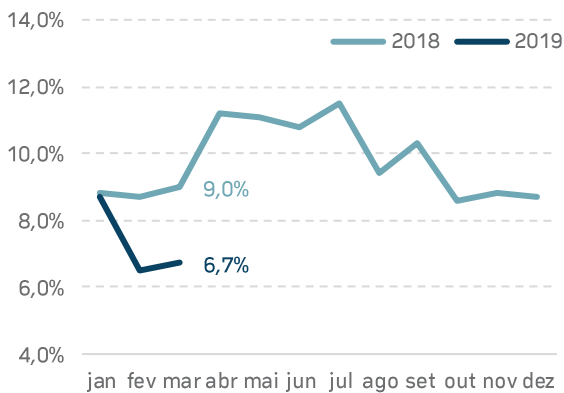
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação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

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



Fonte: Aliansce

VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliansce

Por último apresentamos, apresentamos o histórico de vacância desde 2018. Em março, a área vaga do empreendimento ficou em 2.125 m², de um total de 36.746,6 m² Área Bruta Locável (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, 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.

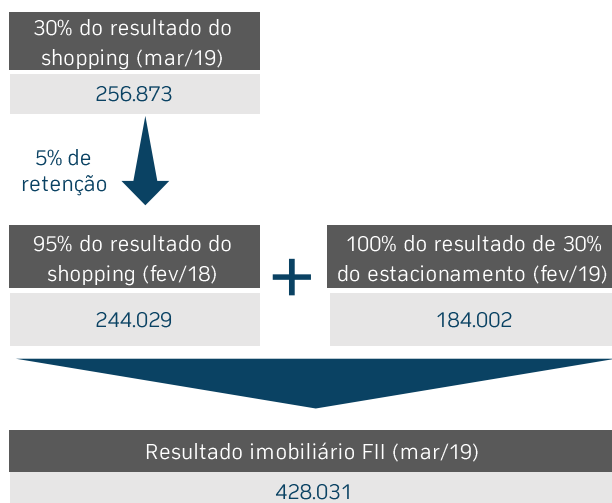
Outro grande investimento foi o Cinemark West Plaza que inaugurou em outubro de 2017, oferecendo os equipamentos mais modernos lançados, sendo o cinema mais completo da rede.

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 março impactaram o resultado do Fundo de abril. Os valores são apresentados para 30% do empreendimento.

Investimentos (30%)	Realizado mar-19	Realizado em 2019
Allowance e realocação de lojas	-9.334	-56.508
Escadas Rolantes (Bloco B)	0	-570
Regularização do Shopping	-149	-5.459
Teatro	0	0
Cinema	-933	-1.941
Itens diversos	-17.171	-20.029
Total (30%)	-27.587	-84.507

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 31/03/19 (30%)	1056.109
Repasse 95% do NOI 30% do shopping	-217.822
Caixa Líquido de 30% do shopping	838.288
Caixa FII em 31/mar/19	805.459
Rendimentos distribuídos em abr/19	-420.544
IR recolhido em abr/19	-22.701
95% do resultado do shopping (30%)	217.822
100% do resultado de 30% do estacionamento	184.002
Despesas do FII em abr/19	-68.548
Receita financeira de abr/19	3.388
Caixa FII em 30/abr/19	724.747
Rendimentos distribuído em 12/abr/19	-420.544
Rendimentos a distribuir e IR a recolher	-38.638
Caixa Líquido FII	265.565
Caixa líquido FII + 30% do shopping	1.103.852



Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes

No dia 29 de abril de 2019 foi realizada a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Fundo. A Assembleia foi instalada com a presença de cotistas do Fundo representando 61,23% das cotas emitidas pelo Fundo.

As matérias da Ordem do Dia foram votadas conforme adiante, sendo que nenhum Cotista se declarou impedido ou em conflito de interesses.

Após esclarecimentos iniciais, deu-se início à discussão das matérias constantes da Ordem do Dia e os cotistas aprovaram por unanimidade e sem quaisquer restrições, os seguintes itens:

(i) As demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018.

(ii) A distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% (noventa e cinco por cento) referente ao primeiro e segundo semestres de 2018.

(iii) A emissão e distribuição pública de novas cotas do Fundo ("11ª Emissão"), as condições especificadas na Proposta da Administradora,

(iv) A redação do Regulamento, conforme proposta disponibilizada para consulta.

A Ata da Assembleia e a Proposta da Administradora estão disponíveis com os documentos relativos à Assembleia no sistema integrado da Comissão de Valores Mobiliários e B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão (Fundos.Net), bem como no website da Administradora, que pode ser acessado por meio do link:

<https://www.btgactual.com/asset-management/fundos-btg-actual>



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