

Shopping West Plaza FII (WPLZ11)

MAIO 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\$ 79,43

COTA DE MERCADO

R\$ 86,45

VALOR DE MERCADO

R\$ 86 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

989.339

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.083

Palavra da Gestora

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo de maio de 2019 e o resultado caixa de abril de 2019 do Shopping West Plaza, que reflete as vendas de março de 2019. Em abril, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 94% acima do orçado para o mês, este resultado foi impactado pela receita de R\$417 mil referente ao êxito no processo de ação renovatória das Lojas Americanas (valor para 30% do shopping). Excluindo este efeito o resultado para o mês ficou 3% acima do orçado. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado 32% acima do orçado para o período e 17% acima do resultado realizado nos primeiros quatro meses de 2018.

Em abril, o faturamento dos lojistas cresceu 10,6% em comparação com abril 2018. Os segmentos que mais se destacaram no período foram: Lazer, com cinemas apresentado vendas 28,3% superior ao realizado em abril de 2018 e Alimentação com as operações de Fast-Food crescendo 17,5% no mesmo período.

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$0,45 por cota como rendimento referente ao mês de maio. O pagamento foi realizado em 14/06/19, aos detentores de cota em 31/05/2019. Conforme comunicamos nos últimos relatórios, 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 deste semestre para fins de cumprimento da legislação vigente.

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	mai-19	2019	12 Meses
Receitas totais	863.952	2.925.620	4.953.092
Resultado imobiliário*	857.568	2.909.351	4.921.040
Receita financeira	6.384	16.268	32.051
Despesas totais	(60.540)	(267.637)	(577.911)
Resultado	803.412	2.657.982	4.375.180
Rendimento	445.203	2.151.710	4.907.870
Resultado Médio / Cota	0,81	0,54	0,37
Rendimento Médio / Cota	0,45	0,43	0,41

* No mês de maio o Fundo recebeu R\$417.371,79 referente ao êxito no Processo de Ação Renovatória das Lojas Americanas, conforme Fato Relevante publicado em 14 de maio de 2019.

Fonte: Hedge

Os investidores que subscreveram os direitos de preferência da 11ª emissão do Fundo, receberam no dia 14 de junho o valor de R\$0,09 por recibo. Não houve pagamento de rendimentos referente ao período de maio aos recibos adquiridos no âmbito da Oferta Restrita.

Todos os recibos foram convertidos em cotas do Fundo em 04/06/2019.

LIQUIDEZ

WPLZ11	mai-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	95%	97%	96%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,46	3,04	5,33
Giro (em % do total de cotas)	0,56%	3,89%	7,48%
Valor de mercado	R\$ 85,53 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	989.339 cotas (1.083 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\$86,45** e o valor patrimonial foi de **R\$79,43**

Shopping West Plaza FII	Início*	Mês	Ano	12 meses
Cota Aquisição (R\$)	100,00	80,98	72,00	69,00
Renda Acumulada	57,5%	0,6%	2,7%	6,7%
Ganho de Capital Líq.	-13,6%	5,4%	16,1%	20,2%
TIR Líq. (Renda + Venda)	64,8%	6,0%	19,0%	26,6%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	4,5%	94,4%	52,3%	26,6%
Retorno em % CDI Líquido	44%	1295%	862%	495%
Retorno Total Bruto	44,0%	7,3%	22,8%	32,0%
IFIX**	-	1,8%	8,6%	15,3%
% IFIX	-	415%	266%	209%

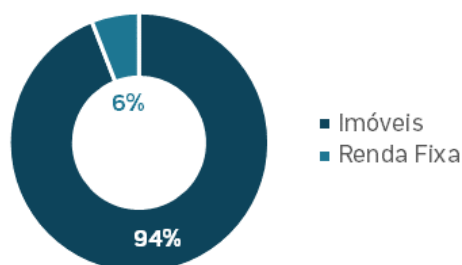
*considera a integralização da 1ª emissão de cotas

**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

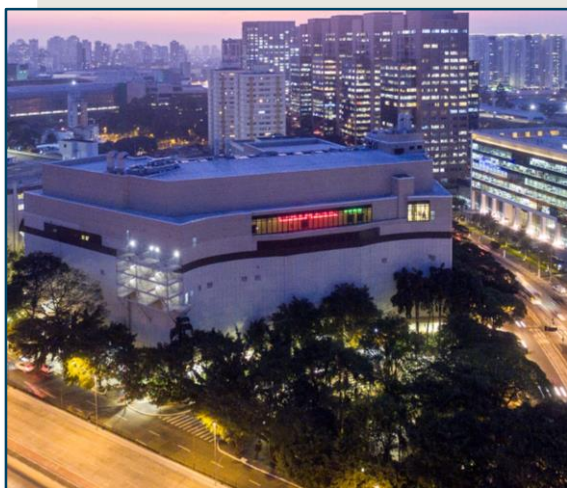
Lazer: Cinemark, Playland e Villa Bowling

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)

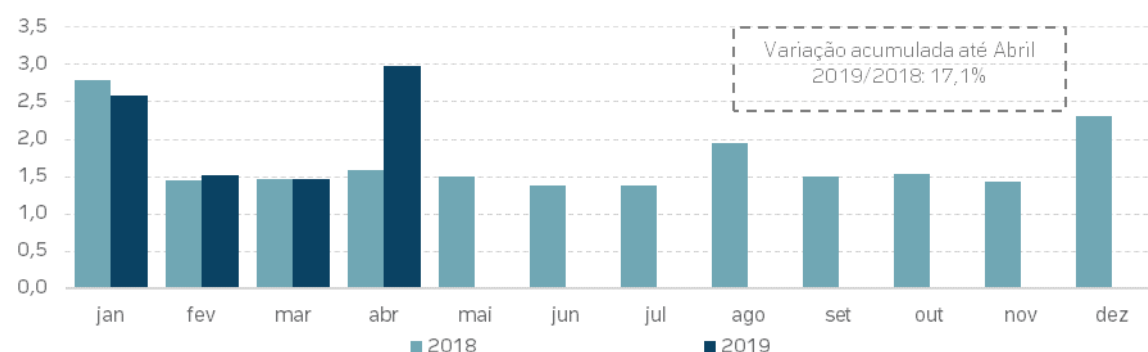
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII, referente à competência do mês 1
--	---	---

Segue abaixo o resultado caixa para 30% do shopping de abril de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de março de 2019. Em abril, o Shopping obteve êxito em uma ação renovatória e recebeu R\$417 mil, esta receita está sendo considerada na rubrica “Aluguel mínimo”. Com esta receita, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 94% acima do orçado para o mês de abril. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado operacional 32% acima do orçado para o período e 17% acima do observado no ano anterior.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado abr-19	Variação vs. abr-18	Variação vs orç.	Acumulado abr-19	Variação acum. y/y	Variação acum. orç.
Aluguel mínimo	699.547	83%	79%	2.120.865	14%	19%
Aluguel complementar	34.510	-22%	-25%	181.613	-4%	-6%
Aluguel quiosques/stands	88.404	11%	4%	364.634	19%	6%
Descontos/carências/cancelamentos	(1.779)	-64%	-	(8.366)	-78%	-
Inadimplência	(17.590)	79%	148%	(24.950)	-70%	-21%
Outras receitas	78.999	1038%	-793%	48.345	-20%	-242%
Receitas totais	882.091	77%	75%	2.682.141	17%	19%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(66.921)	-56%	-53%	(441.060)	-24%	-28%
Outras despesas	(96.277)	170%	28%	(355.706)	127%	9%
Despesas totais	(163.198)	-13%	-25%	(796.766)	8%	-15%
Resultado operacional (NOI)	718.893	131%	152%	1.885.375	20%	44%
Resultado estacionamento	174.081	6%	-1%	678.269	9%	7%
NOI + estacionamento	892.974	88%	94%	2.563.644	17%	32%
Resultado não operacional	567	-102%	-	112.206	-237%	-
Investimentos	(122.897)	-44%	1132%	(207.404)	-52%	548%
Resultado total	770.645	238%	78%	2.468.447	47%	34%

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)

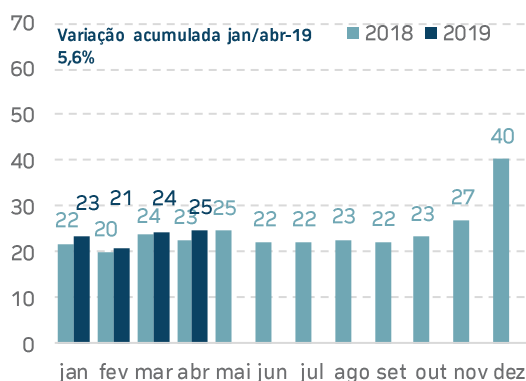


Fonte: Aliansce

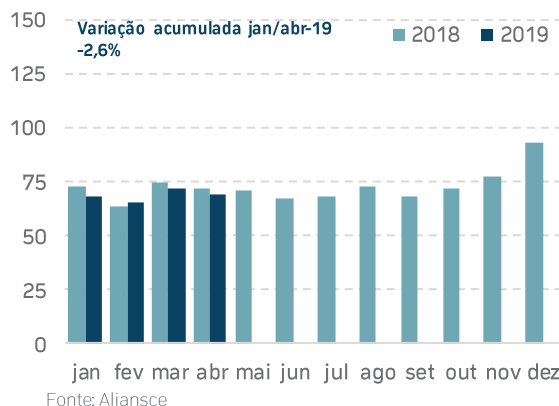
Indicadores Operacionais

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2018. O shopping apresentou crescimento de vendas de 10,1% em abril comparado ao mesmo mês de 2018. Este resultado foi impactado pelo calendário da páscoa, que este ano foi em abril. Também houve melhora nas vendas dos Cinemas e Alimentação com crescimentos de 28% e 17%, respectivamente. 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)

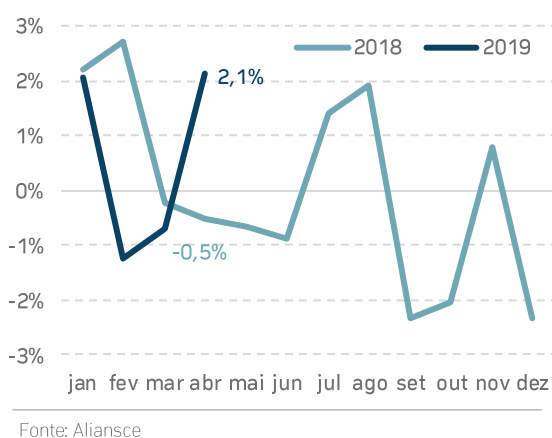


FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

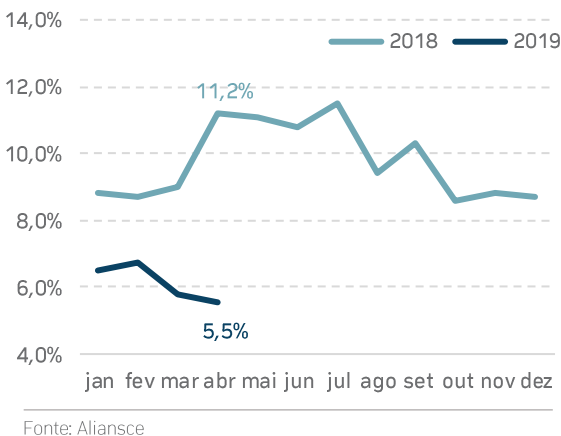


Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação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

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Por último apresentamos, apresentamos o histórico de vacância desde 2018. Em abril, a área vaga do empreendimento ficou em 2.034 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, 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.

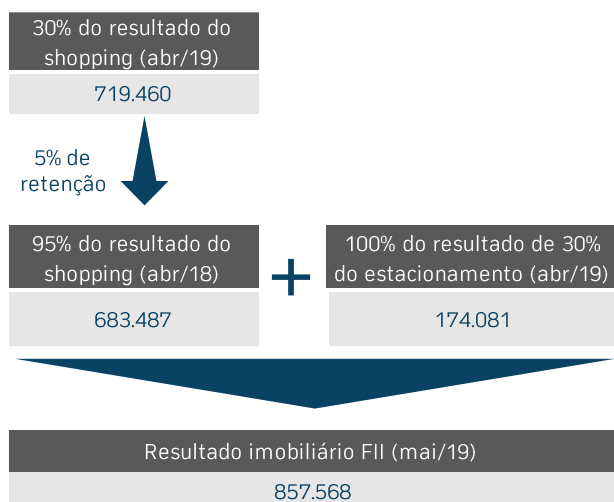
Outro grande investimento foi o Cinemark West Plaza que inaugurou em outubro de 2017, oferecendo os equipamentos mais modernos lançados, sendo o cinema mais completo da rede.

Abaixo, segue o fluxo de investimentos que foram realizados em abril de 2019 e respectivo fluxo de caixa. Cabe pontuar que os itens realizados em abril impactaram o resultado do Fundo de maio. Os valores são apresentados para 30% do empreendimento.

Investimentos (30%)	Realizado abr-19	Realizado em 2019
Allowance e realocação de lojas	-100.202	-156.711
Escadas Rolantes (Bloco B)	0	-570
Regularização do Shopping	0	-5.459
Teatro	0	0
Cinema	-525	-2.466
Itens diversos	-22.169	-42.199
Total (30%)	-122.897	-207.404

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 distribuição, temos os seguintes valores em caixa para arcar com os investimentos aprovados.

Caixa shopping em 30/04/19 (30%)	1425.927
Repasse 95% do NOI 30% do shopping	-683.487
Caixa líquido de 30% do shopping	742.440
Caixa FII em 30/abr/19	724.747
Rendimentos distribuídos em mai/19	-420.544
IR recolhido em mai/19	-22.740
95% do resultado do shopping (30%)	683.487
100% do resultado de 30% do estacionamento	174.081
Despesas do FII em mai/19	-60.540
Receita financeira de mai/19	6.377
Recebimento da 1ª Emissão	2.550.016
Caixa FII em 31/mai/19	3.634.884
Rendimentos distribuído em 14/jun/19	-422.513
Rendimentos a distribuir e IR a recolher	-12.003
Custos da 1ª Emissão	-49.939
Caixa líquido FII	3.150.429
Caixa líquido FII + 30% do shopping	3.892.869

Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes

Em 14 de maio de 2019, foi comunicado aos cotistas e ao mercado por meio de Fato Relevante que o Fundo recebeu nesta data o valor de R\$417.371,79 (quatrocentos e dezessete mil, trezentos e setenta e um reais e setenta e nove centavos) referente ao êxito no Processo de Ação Renovatória das Lojas Americanas S/A nº 0185876-10.2009.8.26.0100. O referido valor está líquido dos honorários advocatícios.

No dia 31 de maio de 2019 foi comunicado aos cotistas e ao mercado em geral, que as 31.408 cotas integralizadas durante a 11ª Emissão de Cotas do Fundo participarão em igualdade de condições nas futuras distribuições de rendimentos apartir desta data, e que:

- (i) as 8.879 (oito mil, oitocentas e setenta e nove) cotas integralizadas durante o direito de preferência da 11ª Emissão de Cotas do Fundo passarão a ser negociadas na B3 S.A em 04/06/2019 e;
- (ii) as 22.529 (vinte e duas mil, quinhentas e vinte e nove) cotas integralizadas durante a Oferta Restrita da 11ª Emissão de Cotas do Fundo passarão a ser negociadas na B3 S.A. em 28/08/2019;



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