

Shopping West Plaza FII

WPLZ11

OUTUBRO DE 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.

COTA PATRIMONIAL**R\$ 79,02****COTA DE MERCADO****R\$ 103,51****VALOR DE MERCADO****R\$ 106 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.020.747****QUANTIDADE DE COTISTAS****1.806****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

Janeiro de 2018

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.

PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo em outubro de 2019 e o resultado caixa de setembro de 2019 do Shopping West Plaza, que reflete as vendas de agosto de 2019. Em setembro, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 10% acima do orçado para o mês. Os principais destaques deste resultado foram: (i) maior aluguel complementar faturado e (ii) menor repasse de inadimplência líquida de condomínio e IPTU.

Em setembro, o faturamento dos lojistas cresceu 13,3% em comparação com setembro de 2018. Houve variação positiva em praticamente todas as categorias, mas destacamos as vendas das lojas âncoras, que apresentou crescimento de 13,7% no período, e das lojas de alimentação, com vendas 14,6% superior ao apresentado em setembro de 2018, puxados pelas operações da praça de alimentação e cafeterias.

Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês de setembro com 1.840 m² vagos, equivalente a 5,0% da ABL total do empreendimento.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 0,45 por cota como rendimento referente ao mês de outubro. O pagamento foi realizado em 14/11/19, aos detentores de cota em 31/10/2019. 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	out-19	2019	12 Meses
Receitas totais	467.924	5.432.195	5.903.806
Resultado imobiliário	462.394	5.361.400	5.829.753
Receita financeira	5.530	70.795	74.053
Despesas totais	(88.031)	(567.021)	(654.426)
Resultado	379.894	4.865.174	5.249.380
Rendimento	459.336	4.979.179	5.384.808
Resultado Médio / Cota	0,37	0,48	0,44
Rendimento Médio / Cota	0,45	0,49	0,45

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

WPLZ11	out-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	100%	99%	99%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,47	70,32	71,09
Giro (em % do total de cotas)	1,38%	74,20%	76,63%
Valor de mercado	R\$ 105,66 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.020.747 cotas (1.806 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\$ 103,51** e o valor patrimonial foi de **R\$ 79,02**.

Shopping West Plaza FII	Início*	Mês	Ano	12 meses
Cota Aquisição (R\$)	100,00	106,50	72,00	68,99
Renda Acumulada	60,3%	0,4%	6,5%	7,6%
Ganho de Capital Líq.	2,8%	-2,8%	35,0%	40,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	93,3%	-2,4%	42,8%	49,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	5,8%	-23,4%	52,7%	49,2%
Retorno em % CDI Líquido	62%	-587%	976%	935%
Retorno Total Bruto	63,8%	-2,4%	50,3%	57,6%
IFIX**	-	4,0%	18,7%	24,5%
% IFIX	-	-	269%	235%

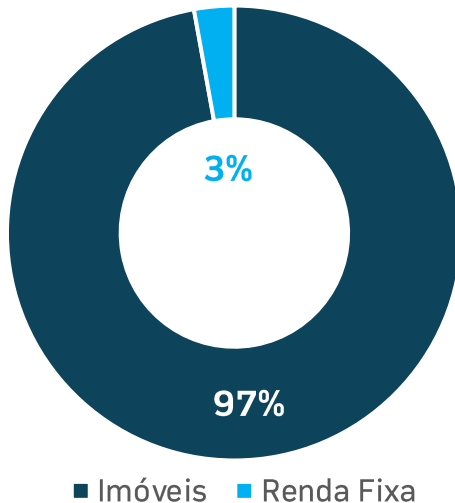
*considera a integralização da 1ª emissão de cotas

**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 30% do Shopping West Plaza	ABL Total 36.622 m² 100% do shopping	Inauguração Maio de 1991	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Bio Ritmo, Fast Shop, Marisa, C&A, Daiso, Centauro, Renner, Kiabi, Magazine Luiza e Lojas Americanas. Gastronomia: Outback, Pecorino, Jeronimo e Temakeria&Cia Lazer: Cinemark, Playland e Villa Bowling			
Endereço: Av. Francisco Matarazzo, São Paulo/SP			https://westplaza.com.br/

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Aliansce Sonae

RESULTADO DO SHOPPING (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

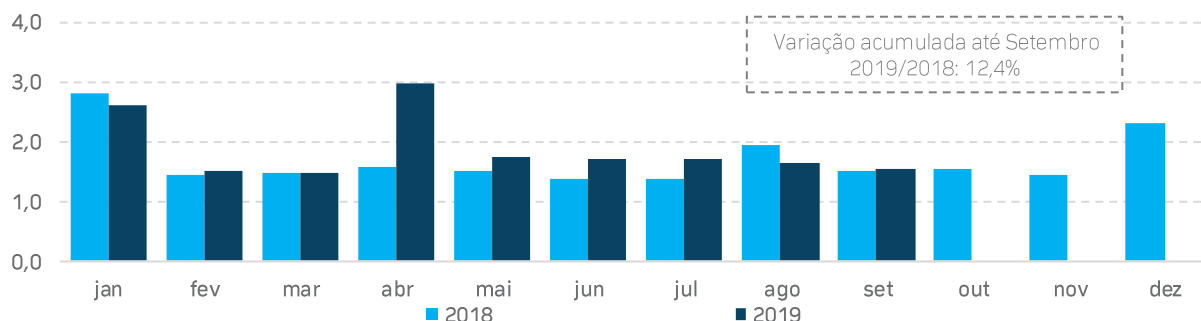
Caixa do Fundo
Repasse do resultado do shopping,
líquido das despesas, para o FII

Segue abaixo o resultado caixa para 30% do shopping em setembro de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de agosto de 2019. No mês, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 2% acima do observado em setembro de 2018, e 10% acima do orçado para o período. No ano, o shopping apresenta resultado operacional 20% acima do orçado para o período e 12% acima do observado no ano anterior.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado set-19	Variação vs. set-18	Variação vs. orç.	Acumulado set-19	Variação acum. y/y	Variação acum. orç.
Aluguel mínimo	393.228	7%	-5%	4.079.790	11%	7%
Aluguel complementar	33.933	3%	8%	396.847	15%	13%
Aluguel quiosques/stands	92.716	-13%	4%	831.614	10%	6%
Descontos/carências/cancelamentos	(178)	-99%	-	(26.099)	-60%	-
Inadimplência	(3.455)	-72%	-53%	(8.913)	-94%	-87%
Outras receitas	(8.964)	-151%	-47%	(22.172)	-109%	-70%
Receitas totais	507.281	2%	-1%	5.251.067	9%	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(144.672)	-12%	19%	(1.082.092)	-22%	-18%
Outras despesas	(80.529)	110%	-46%	(730.693)	136%	-1%
Despesas totais	(225.201)	11%	-17%	(1.812.785)	7%	-12%
Resultado operacional (NOI)	282.080	-4%	17%	3.438.282	10%	25%
Resultado estacionamento	180.315	16%	0%	1.626.438	17%	10%
NOI + estacionamento	462.394	2%	10%	5.064.720	12%	20%
Resultado não operacional	(40.737)	61%	-	(73.378)	-63%	-
Investimentos	(164.467)	41%	1548%	(654.440)	-57%	699%
Fluxo de caixa total	257.191	-17%	-35%	4.336.902	55%	9%

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

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ milhões, 100% do Shopping)

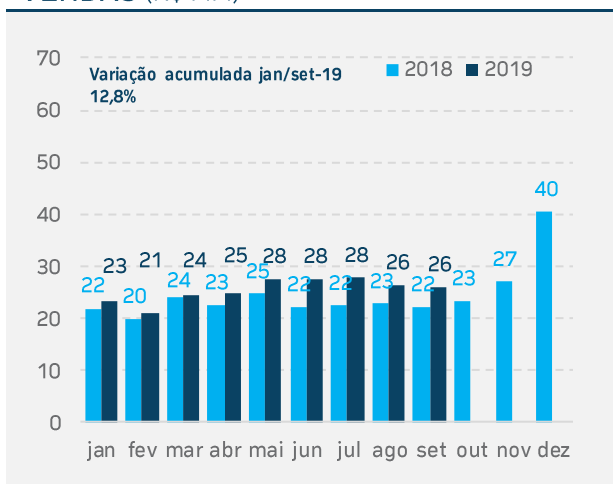


Fonte: Aliansce Sonae

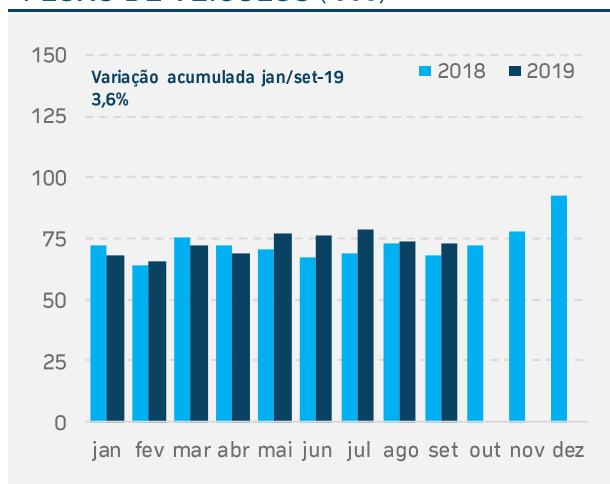
INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2018. O shopping apresentou crescimento de vendas de 13,3% em setembro comparado ao mesmo mês de 2018. Destacamos no mês os aumentos nas vendas das operações de alimentação de 14,6%, e das lojas âncoras de 13,7%, em relação a setembro 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 3,6%, em relação ao mesmo período de 2018.

VENDAS (R\$ MM)

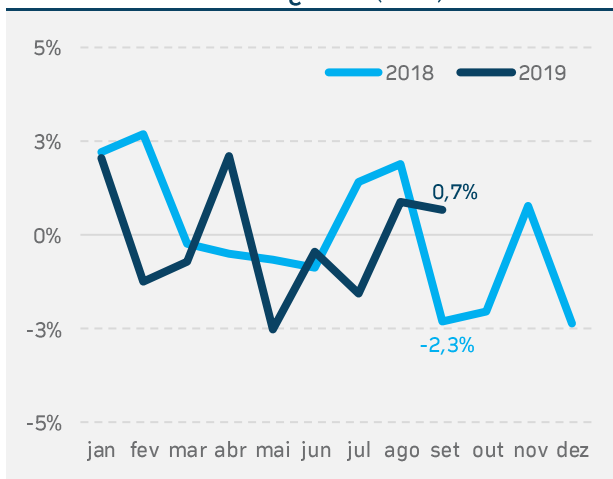


FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

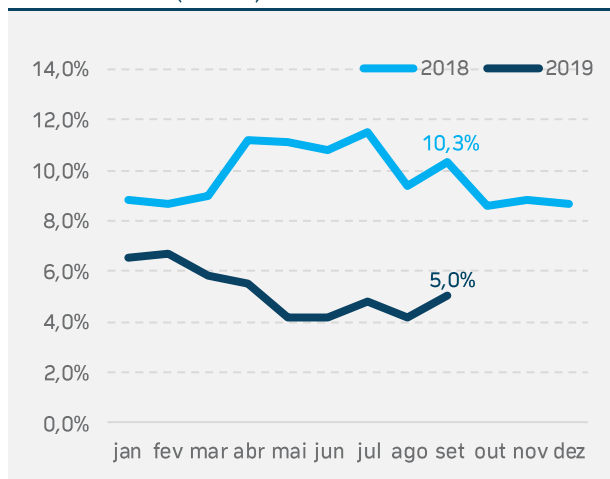


Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação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

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA (12m)



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliansce Sonae

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 e respectivo fluxo de caixa. Cabe pontuar que os itens realizados em setembro impactaram o resultado do Fundo de outubro. Os valores são apresentados para 30% do empreendimento.

Investimentos (30%)	Realizado set-19	Realizado em 2019
Allowance e realocação de lojas	-120.738	-452.092
Escadas Rolantes (Bloco B)	0	-570
Cinema	-21	-3.444
Itens diversos	-43.708	-198.334
Total (30%)	-164.467	-654.440

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 21 de outubro de 2019, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo. Nesta mesma data, em cumprimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora e Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de instituição administradora do Fundo ("Administradora"), informou que:

- (i) Compareceram à Assembleia titulares de cotas de emissão do Fundo ("Cotas" e "Cotistas", respectivamente) representando 77,54% (setenta e sete inteiros e cinquenta e quatro centésimos por cento) do total das Cotas de emissão do Fundo, sendo que determinados Cotistas presentes se declararam impedidos de votar por estarem em posição de potencial conflito de interesses;
- (ii) Mediante os votos favoráveis de Cotistas representando 37,73% (trinta e sete inteiros e setenta e três centésimos por cento) da base votante, foi aprovada a substituição da 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"), a partir do fechamento dos mercados no dia 18 de novembro de 2019; e
- (iii) Como consequência da substituição da Administradora pela Nova Administradora, aprovou-se a alteração do Regulamento do Fundo, com a exclusão e ajustes de todas as menções e referências à Administradora e substituição pelas informações e dados cadastrais da Nova Administradora.

A ata lavrada na Assembleia, contendo a íntegra das deliberações tomadas, e todos os documentos relativos à AGE estão disponibilizados no site da Administradora (www.btgpactual.com), bem como em sua sede na Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.



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



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br