

# Shopping West Plaza FII

## WPLZ11

JULHO DE 2020  
**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\$ 93,48

### COTA DE MERCADO

R\$ 76,93

### VALOR DE MERCADO

R\$ 79 mi

### QUANTIDADE DE COTAS

1.020.747

### QUANTIDADE DE COTISTAS

2.222

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Janeiro de 2008

### ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### 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](#)

## RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

## PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de julho de 2020, que reflete o resultado de junho de 2020 do Shopping West Plaza. Em cumprimento às recomendações do Governo do Estado de São Paulo, o Shopping West Plaza teve suas atividades temporariamente suspensas entre os dias 19 de março e 11 de junho, inclusive. Durante este período, foram mantidos os acessos à população apenas às operações consideradas essenciais, como farmácia, supermercado e alimentação (somente delivery).

Em um primeiro momento, as atividades foram retomadas em horário reduzido, com abertura permitida das 16h às 20h, sendo vedada a realização de atividades culturais e de lazer, bem como o funcionamento da praça de alimentação e restaurantes para consumo no local.

Ainda, foi anunciada pelo Governo do Estado de São Paulo, a flexibilização do horário de funcionamento para os shoppings de algumas regiões, entre elas a cidade de São Paulo, bem como o funcionamento das praças de alimentação. Assim, desde o dia 06 de julho, o shopping passou a funcionar das 16h às 22h, com permissão para abertura da praça de alimentação e restaurantes, limitado a 40% da capacidade instalada.

Durante o tempo em que o empreendimento esteve fechado, a Aliansce Sonae, em conjunto com a Hedge, adotou medidas que objetivaram a redução e diferimento de custos do empreendimento (especialmente os que impactam condomínio e fundo de promoção). Foi realizada uma negociação em massa com os fornecedores contratados a fim de reduzir e/postergar os custos fixos, como por exemplo, serviços de limpeza, segurança, custos com energia e água com demanda mínima contratada (e que não sofreriam redução mesmo com a queda do consumo). Na medida do necessário e seguindo o bom senso e razoabilidade, as condições para faturamento dos boletos aos lojistas estão foram flexibilizadas.

Adicionalmente, como uma alternativa adicional de vendas ao e-commerce, o Shopping West Plaza disponibilizou uma operação de "Drive Thru", em que as vendas são executadas através de contato direto entre o cliente e lojista, e a retirada ocorre no estacionamento, em local demarcado, seguindo medidas de proteção recomendadas pelo Ministério da Saúde. Este canal de vendas permanece em funcionamento após a reabertura, e a expectativa é que se torne modalidade padrão de vendas.

Como mencionado, o Shopping permaneceu com funcionamento restrito às operações essenciais durante os primeiros 11 dias de junho e, conseqüentemente, as vendas dos lojistas foram bastante impactadas no mês, apresentando queda em relação ao mesmo mês do ano anterior de 81%.

Em decorrência destes fatos e considerando as incertezas relativas à renda imobiliária do Shopping West Plaza optamos por não distribuir rendimentos referentes ao mês de julho de 2020.

Com a reabertura do shopping, a retomada do faturamento de aluguéis, ainda que com desconto, e redução das incertezas relacionadas ao fluxo de caixa do empreendimento nos próximos meses, o Fundo voltará a receber as remessas de resultados do shopping. Cabe pontuar que existe um descasamento natural no setor de shopping center: os aluguéis relativos ao mês de agosto, por exemplo, somente serão refletidos no resultado no Fundo em outubro.

A Hedge, em conjunto com a Aliansce Sonae, manterá o mercado informado dos impactos no Fundo decorrentes do avanço da COVID-19 e continuará com ações preventivas visando a segurança de todos e monitorando quaisquer alterações nas diretrizes emitidas pelos órgãos competentes e/ou pelas autoridades locais de saúde.

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de julho de 2020. 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 recomenda-se considerar um período mais longo.

WPLZ11	jul-20	2020	12 Meses
<b>Receitas totais</b>	<b>100.217</b>	<b>2.592.250</b>	<b>5.947.870</b>
Resultado imobiliário	98.274	2.562.847	5.880.977
Receita financeira	1.944	29.403	66.893
<b>Despesas totais</b>	<b>(48.529)</b>	<b>(392.883)</b>	<b>(739.888)</b>
<b>Resultado</b>	<b>51.689</b>	<b>2.199.367</b>	<b>5.207.982</b>
<b>Rendimento</b>	-	<b>2.092.531</b>	<b>4.685.229</b>
<b>Resultado Médio / Cota</b>	<b>0,05</b>	<b>0,31</b>	<b>0,43</b>
<b>Rendimento Médio / Cota</b>	-	<b>0,29</b>	<b>0,38</b>

\*Os dados apresentados seguem até outubro de 2019 os critérios de contabilidade da antiga administradora. Desde novembro de 2019, seguem os critérios da Hedge.

Fonte: Hedge; BTG

### LIQUIDEZ

WPLZ11	jul-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	100%	99%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,47	4,85	32,58
Giro (em % do total de cotas)	0,59%	5,45%	31,78%
<b>Valor de mercado</b>			<b>R\$ 78,5 milhões</b>
<b>Quantidade de cotas do Fundo</b>		<b>1.020.747 cotas (2.222 cotistas)</b>	

Fonte: Hedge / Economática / 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% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 76,93** e o valor patrimonial foi de **R\$ 93,48**.

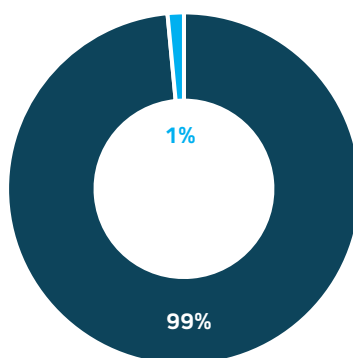
WPLZ11	jul-20	2020	12 meses	Início*
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>80,46</b>	<b>104,95</b>	<b>93,50</b>	<b>100,00</b>
Renda Acumulada	0,1%	2,5%	5,4%	64,0%
Ganho de Capital Líq.	-4,4%	-26,7%	-17,7%	-23,1%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-4,3%	-24,6%	-12,7%	62,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-38,4%	-38,6%	-12,7%	4,0%
<b>Retorno em % CDI Líquido</b>	-	-	<b>-355%</b>	<b>37%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-4,3%</b>	<b>-24,2%</b>	<b>-12,3%</b>	<b>40,9%</b>
<b>IFIX**</b>	<b>-2,6%</b>	<b>-14,5%</b>	<b>2,8%</b>	-
<b>% IFIX</b>	-	-	-	-

\*considera a integralização da 1ª emissão de cotas

\*\*o IFIX iniciou em dezembro/2010, após a constituição do Fundo

Fonte: Hedge / Economática / B3

## INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



- Imóveis
- Renda Fixa

Fonte: Hedge / Itaú

## FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

<b>Participação</b> 30% do Shopping West Plaza	<b>ABL Total</b> 36.717 m <sup>2</sup> 100% do shopping	<b>Inauguração</b> Maio de 1991	<b>Operador</b> Aliansce Sonae
--	---	------------------------------------	-----------------------------------

**Principais Operações:** Bio Ritmo, Fast Shop, Marisa, C&A, Daiso, Centauro, Renner, Magazine Luiza e Lojas Americanas.

**Gastronomia:** Outback, Pecorino, Jeronimo, Temakeria&Cia e Café Tostado.

**Lazer e Serviços:** Cinemark, Playland, Villa Bowling e Cema Medicina Especializada.

**Endereço:** Av. Francisco Matarazzo, São Paulo/SP

<https://westplaza.com.br/>

## FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Aliansce Sonae

## RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

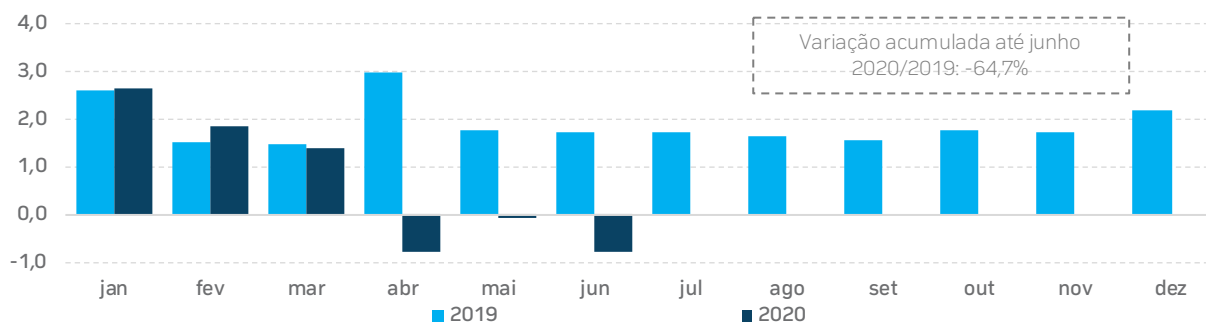
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FIL

Segue abaixo o resultado caixa de junho de 2020, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes de maio de 2020. Em junho, é possível observar o impacto da política de faturamento adotada na competência de maio, o resultado operacional do shopping, incluindo estacionamento, ficou negativo em R\$ 239 mil, na fração do Fundo, sendo o aporte para cobertura de inadimplência do condomínio o principal ofensor. No acumulado do ano, o shopping apresenta queda no resultado operacional de 65% em relação ao mesmo período de 2019.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado jun-20	Varição vs. jun-19	Acumulado jun-20	Varição acum. y/y
Aluguel mínimo	1.942	-100%	1.544.772	-47%
Aluguel complementar	8.876	-83%	200.365	-28%
Aluguel quiosques/stands	22.236	-75%	334.853	-40%
Descontos/carências/cancelamentos	(184)	-83%	(9.803)	-5%
Inadimplência	20.790	802%	(81.757)	813%
Outras receitas	(122)	-99%	135.752	669%
<b>Receitas totais</b>	<b>53.539</b>	<b>-89%</b>	<b>2.124.181</b>	<b>-43%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(49.046)	-61%	(574.705)	-18%
Outras despesas	(243.006)	260%	(688.278)	37%
<b>Despesas totais</b>	<b>(292.052)</b>	<b>50%</b>	<b>(1.262.983)</b>	<b>5%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>(238.513)</b>	<b>-176%</b>	<b>861.198</b>	<b>-66%</b>
Resultado estacionamento	-	-100%	407.143	-62%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>(238.513)</b>	<b>-147%</b>	<b>1.268.341</b>	<b>-65%</b>
Resultado não operacional	-	-100%	(26.096)	-124%
Investimentos	(2.547)	-86%	(175.784)	-32%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>(241.060)</b>	<b>-149%</b>	<b>1.066.461</b>	<b>-69%</b>

Fonte: Aliansce Sonae

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

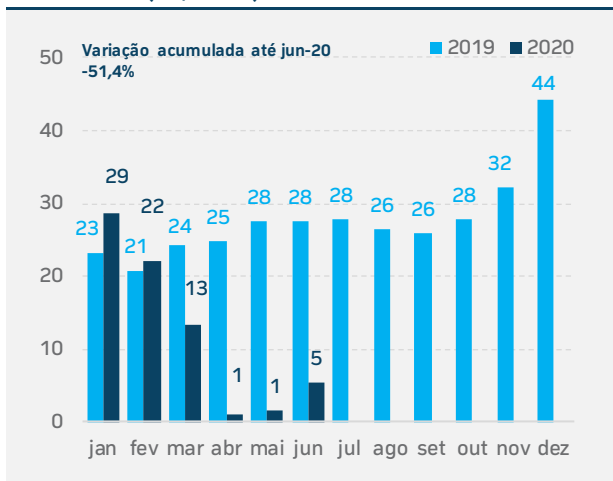


Fonte: Aliansce Sonae

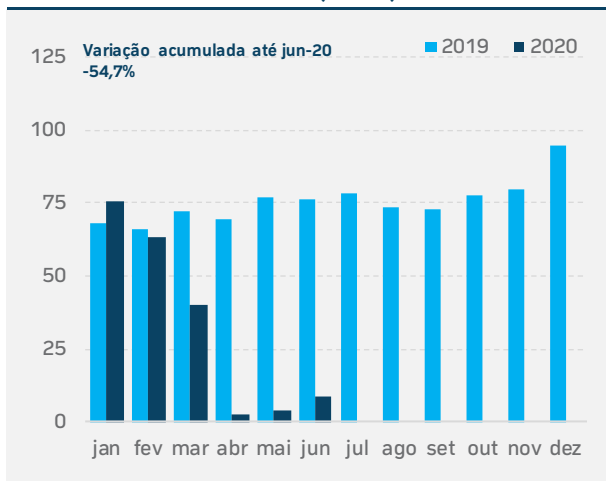
## INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. O shopping apresentou queda de vendas de 81% em junho comparado ao mesmo mês de 2019, impactado pela suspensão temporária das atividades até o dia 11 do mês. Ao lado, apresentamos o fluxo de veículos. No mês, o shopping apresentou queda deste indicador de 89%.

### VENDAS (R\$ MM)

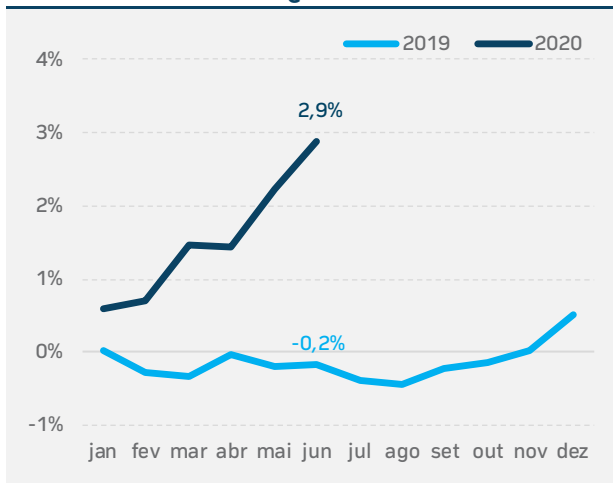


### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

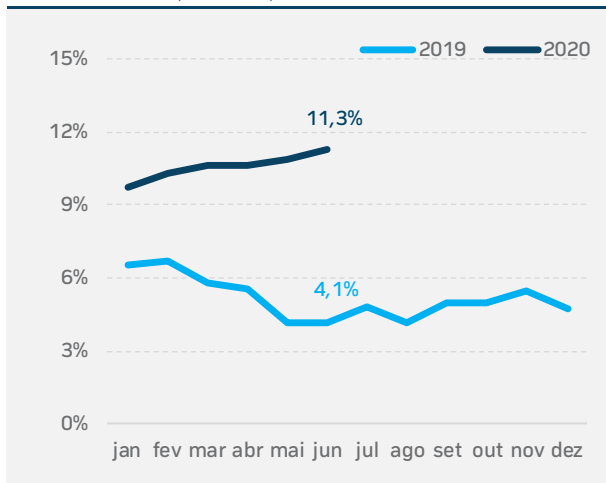


Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação de aluguéis atrasados do que inadimplência. Em relação a vacância, conforme mencionado, em janeiro tivemos a rescisão da loja Kiabi, responsável pelo aumento neste indicador.

### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12m



### VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliansce Sonae



## DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2019

Informe Mensal



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. 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 decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles 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). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, 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. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. 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. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br). Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. [ouvidoria@hedgeinvest.com.br](mailto:ouvidoria@hedgeinvest.com.br) ou pelo telefone 0800 761 6146.



**hedge.**  
INVESTMENTS

Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

**[hedgeinvest.com.br](http://hedgeinvest.com.br)**