



setembro de 2018

SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

INFORMAÇÕES

Objeto 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.

Início das atividades:

Janeiro de 2008

Gestor:

Hedge Investments Real Estate

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros

Taxa de administração (inclui gestão):

0,55% a.a. sobre o valor de mercado das cotas

Prazo de duração do Fundo:

Indeterminado

Público alvo:

Investidores em geral

Código de negociação:

WPLZ11

Classificação Anbima:

FII de Renda Gestão Passiva – Shopping Centers

Contatos

Administrador

sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Gestor

contato@hedgeinvest.com.br

Palavra do Gestor

É com grande satisfação que produzimos mais um relatório mensal do Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") sob a gestão da Hedge Investments Real Estate ("Hedge Investments").

Em 23 de julho de 2018, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas ("AGE") na qual foi aprovada a contratação da Hedge Investments para a prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, entre outras aprovações, com efeitos a partir de 01 de agosto de 2018. A Ata e o novo regulamento estão disponíveis no site da Administradora e na página do Fundo na B3 e CVM.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$0,28 por cota como rendimento referente ao mês de setembro. O pagamento será realizado em 15/10/18, aos detentores de cota em 28/09/18. Importante pontuar que, na AGE citada acima, foi aprovada nova política de distribuição de rendimentos, na qual os rendimentos serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo e farão jus a estes rendimentos os titulares de cotas no fechamento do último dia de cada mês, data esta que será divulgado ao mercado respectivo valor. Desta forma, os resultados serão apurados no mês-calendário.

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. 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	set-18	2018
Receitas totais	374.057	3.126.820
Resultado imobiliário	371.800	3.107.470
Receita financeira	2.257	19.350
Despesas totais	(34.618)	(425.612)
Resultado	339.438	2.701.208
Rendimento	277.015	2.601.961
Médio / cota	0,28	0,29

Fonte: Hedge / BTG / Itaú

Liquidez

	set-18	2018	12 Meses
Presença em pregões	95%	97%	98%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,16	2,45	4,03
Giro (em % do total de cotas)	0,27%	3,71%	5,75%
Valor de mercado	R\$ 60,35 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	989.339 cotas (777 cotistas)		

Fonte: Hedge / BTG / 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% 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\$61,00**.

Shopping West Plaza FII	Início*	Mês	Ano	Mercado 12 meses
Data	17-jan-08	31-ago-18	28-dez-17	29-set-17
Cota Aquisição (R\$)	100,0	60,0	75,0	80,0
Renda Acumulada	54,8%	0,8%	3,1%	3,2%
Ganho de Capital Líq.	-39,0%	1,3%	-18,7%	-23,8%
TIR Líq. (Renda + Venda)	23,0%	2,1%	-15,7%	-20,8%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	2,0%	32,2%	-20,5%	-20,8%
Retorno em % CDI Líquido	16,7%	534,1%	-386,0%	-369,9%
Retorno Total Bruto	15,8%	2,5%	-15,5%	-20,5%
IFIX**	-	-0,2%	-4,1%	-3,9%

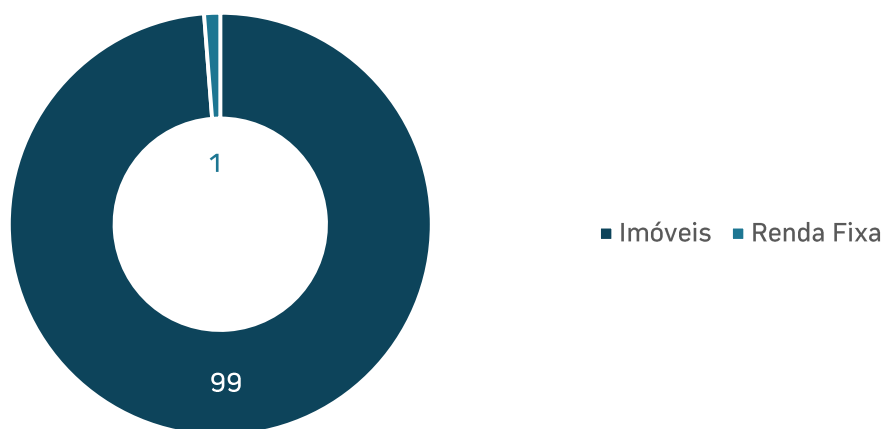
*considera a integralização da 1ª emissão de cotas

**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)



Fontes: Hedge / BTG

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): 36.649m²

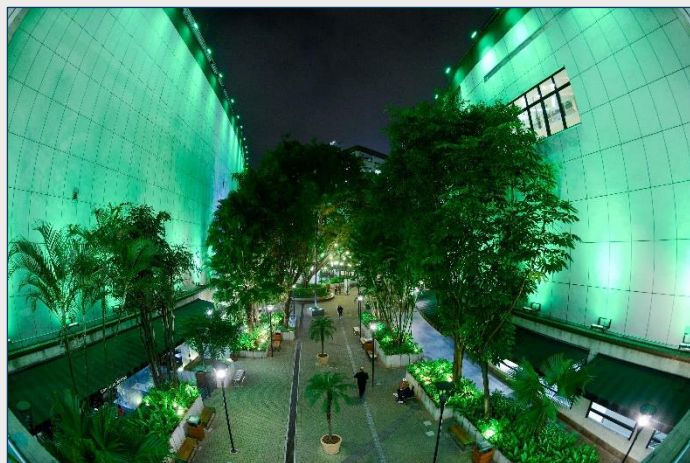
Inauguração: maio de 1991

Administração: Aliansce Shopping Centers

Lazer: Cinemark, Playland e Villa Bowling.

Gastronomia: Outback, Pecorino, St. Etienne, Johnny Rockets, Casa Bauducco e L'Entrecôte de Paris.

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



Resultado do shopping

Com o intuito de gerar maior transparência e auxiliar os investidores na tomada de decisão, a Hedge apresentará os resultados financeiros do shopping em regime de caixa, que considera eventuais inadimplências e descontos, mostrando o que efetivamente foi realizado. Cabe destacar que este relatório é complementar ao Demonstrativo de Resultados, que apresenta os resultados contábeis, em regime de competência, divulgado mensalmente pelo Administrador. Abaixo, segue quadro para ilustrar como funciona o operacional de repasses do shopping ao Fundo.

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

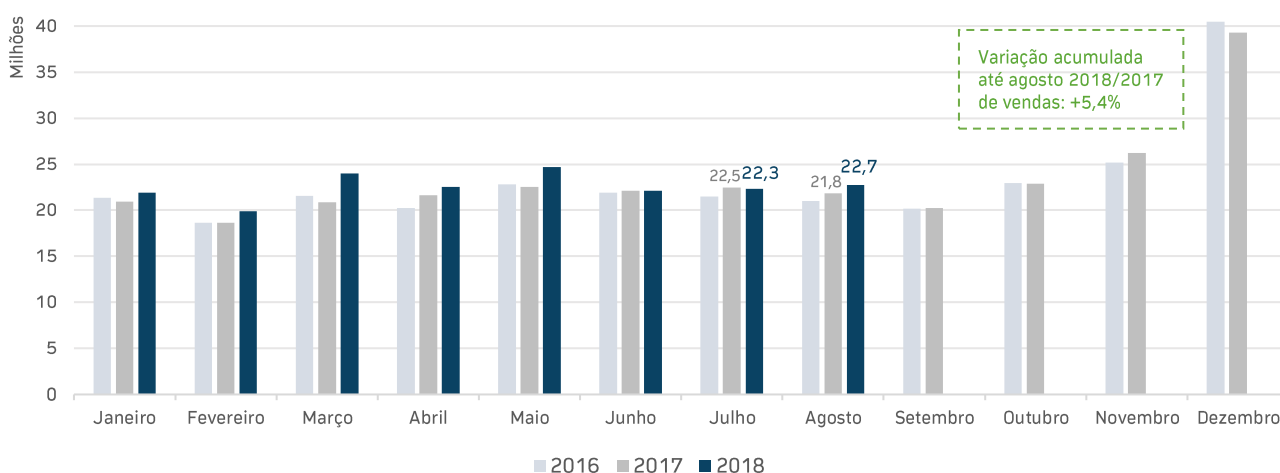
Segue abaixo o **resultado caixa para 30% do shopping de agosto de 2018**, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das **vendas de julho de 2018**. Como pode-se observar, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo a receita do estacionamento, 16% acima do orçado no mês e 63% acima do observado no mesmo mês de 2017. O maior impacto se deve ao recebimento de uma receita de luvas (CDU), contabilizado na linha "Outras receitas" no fluxo abaixo. Os impactos negativos foram na linha do aluguel mínimo, com aumento de descontos e algumas rescisões de contratos que não previstas e ainda o aluguel complementar, que reflete a venda do mês de julho, que apresentou leve queda de 0,8%, com relação ao ano anterior. Ainda, devido às incertezas do cenário político econômico, a comercialização de novas lojas está abaixo do previsto. Para entender o efeito caixa deste resultado no Fundo, leia os capítulos *Investimentos no empreendimento* e *Caixa do Fundo* adiante.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado ago-18	Variação mês vs ago-17	Variação mês vs orçado	Acumulado ago-18	Variação acum. y/y	Variação acum. orçado
Aluguel mínimo faturado	357.293	-10%	-11%	3.321.585	-7%	-1%
Aluguel percentual faturado	30.351	-37%	-29%	310.771	-11%	-19%
Aluguel quiosques/stands	89.358	18%	13%	649.967	9%	0%
Descontos / carências / cancelamentos	-1.544	-92%	-49%	-50.752	-72%	88%
Inadimplência	-21.599	54%	48%	-141.418	-9%	-9%
Outras receitas	150.538	-	-	225.023	33%	-
Receitas totais	604.397	25%	18%	4.315.174	-1%	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-170.229	2%	58%	-1.225.320	7%	8%
Outras despesas	-8.795	-88%	-88%	-271.080	-57%	-51%
Despesas totais	-179.024	-25%	-1%	-1.496.401	-16%	-11%
Resultado operacional (NOI)	425.374	72%	29%	2.818.774	10%	12%
Resultado estacionamento	159.113	44%	-9%	1.234.505	42%	4%
NOI + estacionamento	584.487	63%	16%	4.053.279	18%	9%
Receita não operacional	3.323	40%	-	47.501	29%	-
Saída não operacional	-27.600	287%	-	-220.800	933%	-
Resultado total	560.210	58%	11%	3.879.980	13%	5%

Indicadores Operacionais

O gráfico abaixo apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2016. Primeiramente, destacamos as vendas do mês de julho, que apresentou leve queda de 0,8%, e refletiu o resultado caixa do shopping no mês de agosto, conforme explanado anteriormente, impactado especialmente pela Copa do Mundo. No mês de agosto, as vendas apresentaram crescimento de 4,2%, com destaque para o Dia dos Pais. No ano, o shopping apresenta crescimento de 5,4% com relação aos oito primeiros meses de 2017. Cabe pontuar que o Cinemark foi inaugurado em outubro de 2017.

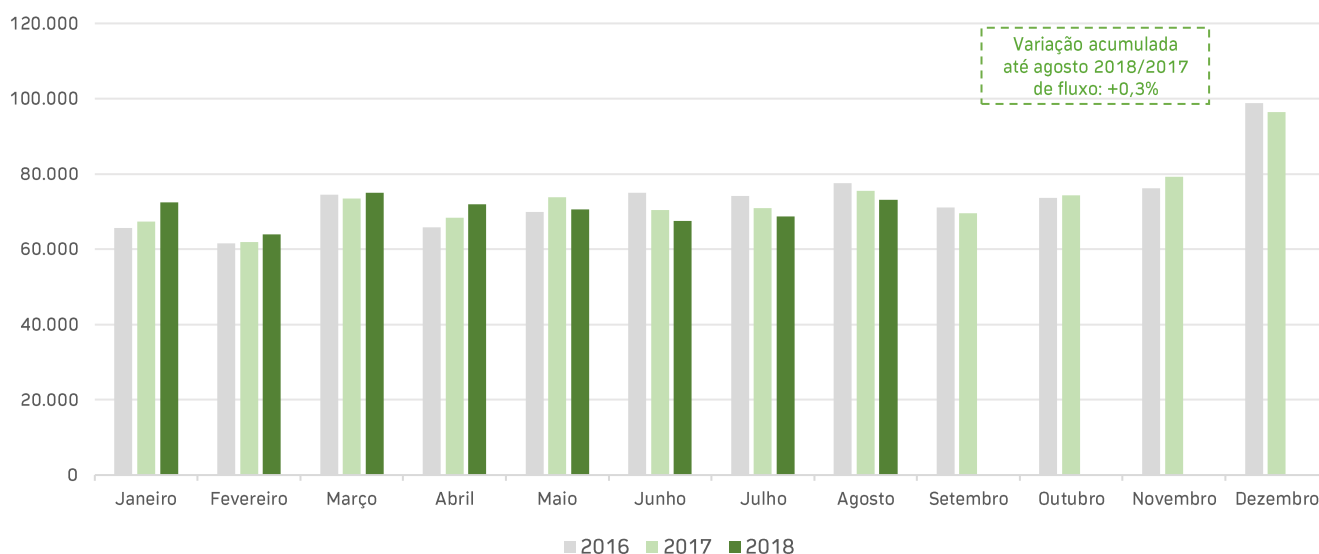
Histórico de Vendas (R\$, 100% do shopping)



Fonte: Aliansce

Ainda, apresentamos o histórico do fluxo de veículos desde 2016. Os efeitos da Copa do Mundo e da Greve dos Caminhoneiros, em maio, também impactaram este indicador, que apresenta uma alta correlação positiva com o número de eventos realizados no Allianz Park. Ao longo do ano passado, o estádio sediou 17 noites de apresentações e recebeu um público acumulado de 600.000 pessoas, sendo estádio com maior número de megashows no mundo. Com esta base de comparação alta, pode-se observar quatro meses consecutivos de queda: -4,4% em maio, -4,2% em junho, -3,1% em julho e -3,2% em agosto. No ano, o shopping apresenta crescimento de 0,3% com relação aos oito primeiros meses de 2017.

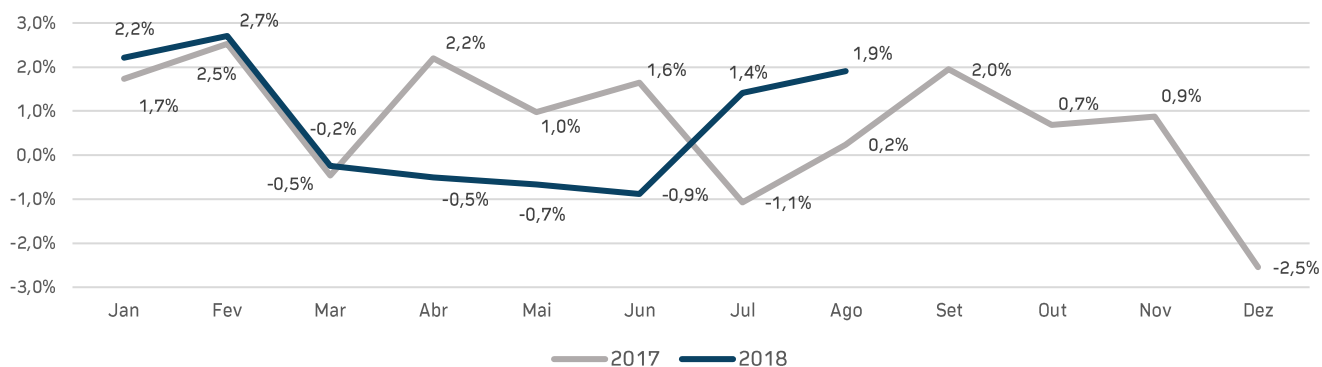
Histórico de Fluxo de Veículos (100% do shopping)



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. 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.

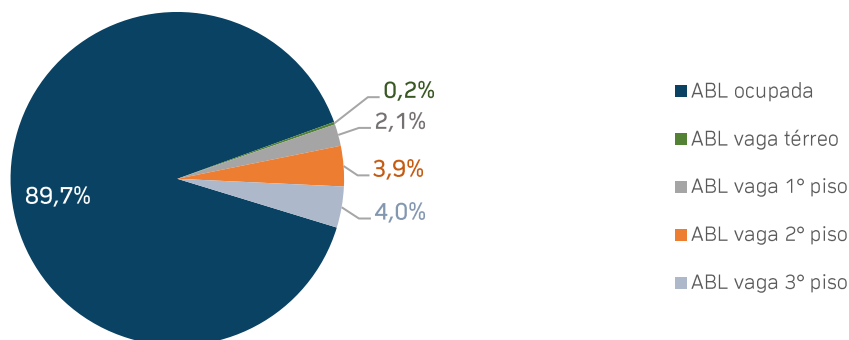
Histórico de Inadimplência Líquida de Aluguel (100% do shopping)



Fonte: Aliansce

A área bruta locável (ABL) do empreendimento é de 36.649m². Segue abaixo o status da vacância em termos de ABL, por pavimento, no fechamento de julho.

Vacância (% ABL) (100% do shopping)



Fonte: Aliansce

Inaugurações

No mês de setembro, foi inaugurada uma operação de marca relevante, que complementa o mix de vestuário infantil.

BB Básico (20/set)



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, 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. 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 a Cinemark une 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 já foram aprovados para serem realizados em 2018 e respectivo fluxo de caixa, com data base ago-18. Cabe pontuar que os itens realizados até ago-18 impactaram o resultado do Fundo até set-18. Os valores são apresentados para 30% do empreendimento e podem sofrer alterações ao longo da execução, pois mensalmente, os sócios do shopping se reúnem e avaliam as necessidades de investimento do equipamento. Neste mês, foram aprovados *allowance* para novas lojas e aporte para o fundo de promoção, para incrementar a campanha de natal do final do ano.

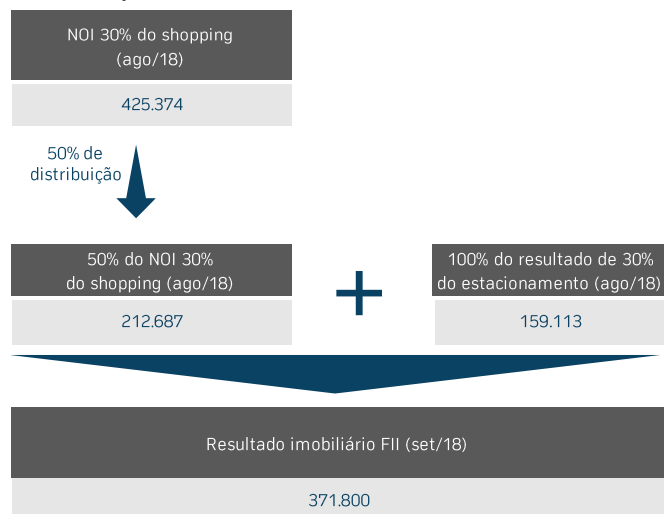
Investimentos (30%)	Realizado até ago-18	Projeção set-18	Projeção out-18	Projeção nov-18	Projeção dez-18	Projeção Saldo a realizar
Allowance e realocação de lojas	-342.299	-30.000	-252.256	-294.750	-189.750	-766.756
Escadas Rolantes (Bloco B)	-710.224	-45.000	-64.535	-24.528	-	-134.063
Regularização do Shopping	-3.754	-3.000	-307.406	-	-	-310.406
Teatro	-236.151	-39.000	-22.562	-	-	-61.562
Cinema	-20.541	-	-	-	-	-
Itens diversos	-79.316	-	-106.229	-60.056	-66.056	-232.340
Total (30%)	-1.392.285	-117.000	-752.987	-379.334	-255.806	-1.505.126

Fonte: Aliance

Até então, todos estes investimentos estão sendo arcados com resultado do shopping, de forma que o resultado e a distribuição de rendimentos do Fundo estão sendo impactados. Neste ano, apenas 50% do NOI está sendo repassado aos sócios, exceto o resultado do estacionamento, que é recebido em sua integridade diretamente do locatário e não transita no caixa do shopping.

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 e as retenções realizadas nos meses anteriores, temos os seguintes valores em caixa para arcar com os investimentos aprovados.

Caixa shopping em 31/ago/18 (30%)	1.046.373
Repasse 50% do NOI 30% do shopping	-212.687
Caixa líquido de 30% do shopping	833.686
Caixa FII em 31/ago/18	610.648
Rendimentos distribuídos em 17/set/18	-464.130
50% do NOI 30% do shopping	212.687
100% do resultado de 30% do estacionamento	159.113
Despesas do FII em set/18	-34.618
Receita financeira de set/18	2.257
Caixa FII em 28/set/18	485.956
Rendimentos a distribuir em 15/out/18	-277.015
Rendimentos a distribuir de comp. anteriores*	-7.213
Caixa líquido FII	201.728
Caixa líquido FII + 30% do shopping	1.035.414

*Se tratam de rendimentos anunciados e não pagos à cotistas com pendências cadastrais e IR a compensar.

O Gestor e o Administrador estão avaliando em conjunto a melhor maneira do Fundo arcar com os futuros investimentos.

Fotos do Cinema



Fotos do Boulevard 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.