

Shopping West Plaza FII (WPLZ11)

JANEIRO 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\$ 80,05

COTA DE MERCADO
R\$ 75,80

VALOR DE MERCADO
R\$ 75 milhões

QUANTIDADE DE COTAS
989.339

QUANTIDADE DE COTISTAS
782

Palavra da Gestora

Prezado Investidor,

É com satisfação que apresentamos neste relatório o resultado do fundo de janeiro de 2019 e o resultado completo de 2018 do Shopping West Plaza. Com a economia brasileira ainda sofrendo para sair da recente crise, o início de 2018 foi marcado pela greve dos caminhoneiros e a o Copa do Mundo, dois eventos que impactaram as operações de Shoppings Centers no Brasil como um todo, no entanto o West Plaza ainda apresentou em 2018 um resultado operacional, incluindo estacionamento, 15,6% acima do observado em 2017, e 1,3% superior ao orçado para o ano de 2018, Os principais pontos que direcionaram este resultado foram: (i) menor nível de desconto, (ii) redução da despesa com inadimplência no período e (iii) forte resultado de estacionamento.

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$0,3749 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro. O pagamento foi realizado em 14/02/19, aos detentores de cota em 31/01/2019. Conforme informado nos relatórios gerenciais dos meses anteriores, os investimentos estão sendo arcados com resultado do shopping, de forma que o resultado e a distribuição de rendimentos do Fundo estava sendo impactada. Até então, apenas 50% do NOI estava sendo repassado aos sócios, exceto o resultado do estacionamento, que era recebido em sua integridade diretamente do locatário e não transitava no caixa do shopping. Para arcar com investimentos futuros, a Gestora em conjunto com a Administradora pretendem deliberar em AGE uma nova emissão do Fundo de forma que o shopping poderá distribuir 95% do resultado para Fundo.

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	jan-19	2019	12 Meses
Receitas totais	334.962	334.962	4.048.020
Resultado imobiliário	333.380	333.380	4.022.159
Receita financeira	1.582	1.582	25.861
Despesas totais	(49.733)	(49.733)	(555.622)
Resultado	285.229	285.229	3.492.398
Rendimento	370.899	370.899	3.573.747
Resultado Médio / Cota	0,29	0,29	0,29
Rendimento Médio / Cota	0,37	0,37	0,30

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

	jan-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	90%	90%	91%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,30	0,30	3,87
Giro (em % do total de cotas)	0,41%	0,41%	5,83%
Valor de mercado	R\$ 74,99 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	989.339 cotas (782 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\$75,80** e o valor patrimonial foi de **R\$80,05**.

Shopping West Plaza FII	Início*	Mês	Ano	12 meses
Cota Aquisição (R\$)	100,00	72,00	72,00	72,00
Renda Acumulada	55,8%	0,3%	0,3%	4,7%
Ganho de Capital Líq.	-24,2%	4,2%	4,2%	4,2%
TIR Líq. (Renda + Venda)	46,4%	4,5%	4,5%	8,9%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	3,5%	65,9%	65,9%	8,9%
Retorno em % CDI Líquido	32,7%	979,8%	979,8%	164,9%
Retorno Total Bruto	31,6%	5,6%	5,6%	10,0%
IFIX**	-	2,5%	2,5%	5,4%
% IFIX	-	225,4%	225,4%	182,8%

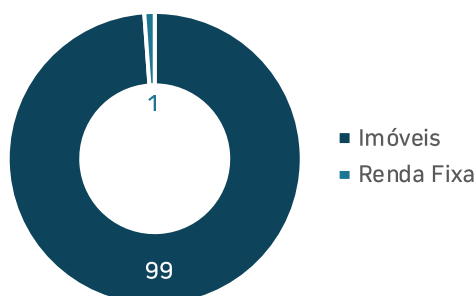
*considera a integralização da 1ª emissão de cotas

**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 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

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



Resultado (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, referente à competência do mês 1

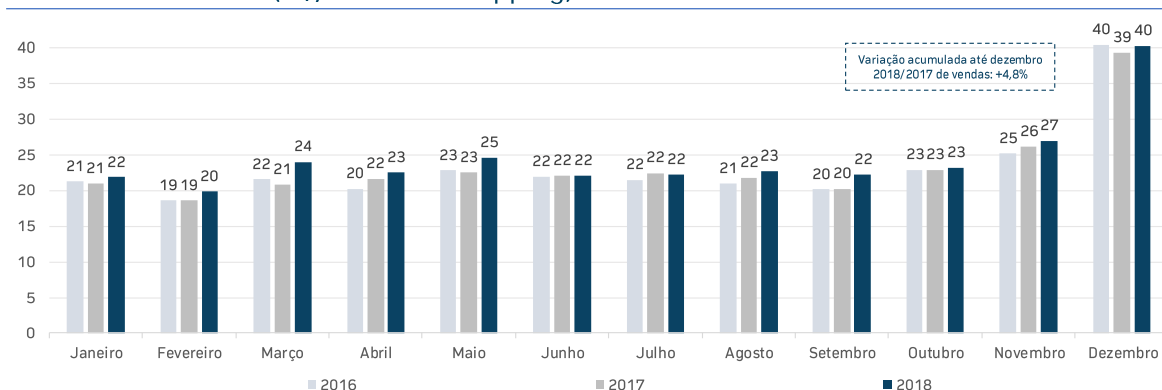
Segue abaixo o resultado caixa para 30% do shopping de dezembro de 2018, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de novembro de 2018. Como pode-se observar, o shopping apresentou resultado total, incluindo a receita do estacionamento, 12% acima do observado em dezembro de 2017, já no acumulado do ano, o resultado foi 14% acima do apresentado em 2017.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado dez-18	Variação vs dez-17	Variação vs orç.	Acumulado dez-18	Variação acum. y/y	Variação acum. orç.
Aluguel mínimo faturado	360.469	-6%	-14%	4.737.775	-8%	-6%
Aluguel percentual faturado	42.574	-23%	-16%	439.645	-15%	-22%
Aluguel quiosques/stands	131.410	7%	9%	1.100.754	15%	5%
Descontos / carências / cancelamentos	-13.894	18%	363%	-79.453	-70%	104%
Inadimplência	-34.881	187%	49%	-216.696	-8%	-6%
Outras receitas	62.708	-11%	-	304.388	6%	-
Receitas totais	548.385	-10%	-3%	6.286.413	-2%	-1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-107.573	-16%	22%	-1.812.806	6%	21%
Outras despesas	13.898	-149%	-132%	-360.705	-59%	-55%
Despesas totais	-93.675	-40%	-29%	-2.173.511	-16%	-6%
Resultado operacional (NOI)	454.710	0%	5%	4.112.902	7%	2%
Resultado estacionamento	239.184	25%	-2%	1.974.728	38%	0%
NOI + estacionamento	693.894	8%	3%	6.087.629	16%	1,3%
Receita não operacional	3.575	-34%	-	60.480	18%	-
Saída não operacional	-27.600	-44%	-	-331.200	66%	-
Resultado total	669.869	12%	-1%	5.816.909	14%	-3%

Indicadores Operacionais

O gráfico abaixo apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2016. Em dezembro as vendas totais do shopping atingiram R\$40,3 milhões, um resultado 2,6% acima do observado em dezembro de 2017. Para o acumulado do ano, as vendas totalizaram R\$293,0 milhões, 4,8% acima do realizado no ano de 2017.

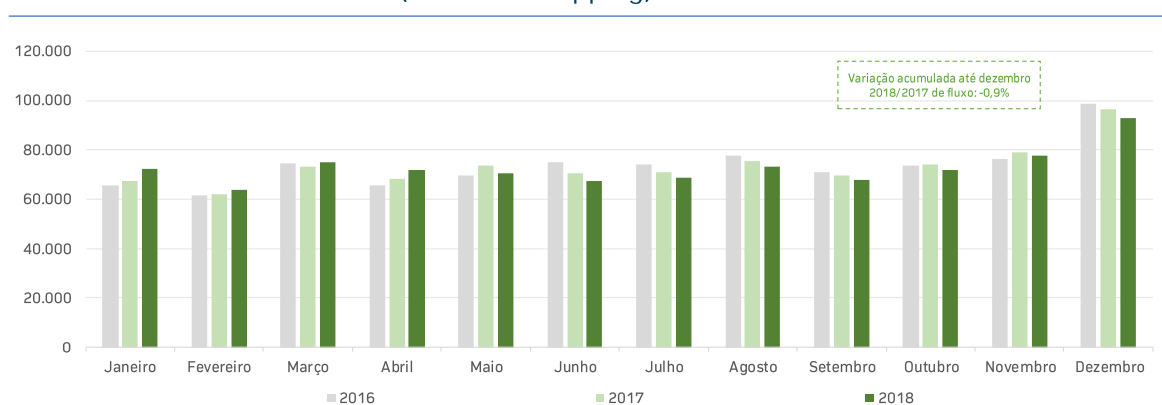
Histórico de Vendas (R\$, 100% do shopping)



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 de 2017, o estádio sediou 17 noites de apresentações e recebeu um público acumulado de 600.000 pessoas, sendo o estádio com maior número de megashows no mundo. Com esta base de comparação alta, pode-se observar oito meses consecutivos de queda. Em dezembro, o fluxo apresentou queda de 3,7%. No ano, o indicador acumula queda de 0,9%.

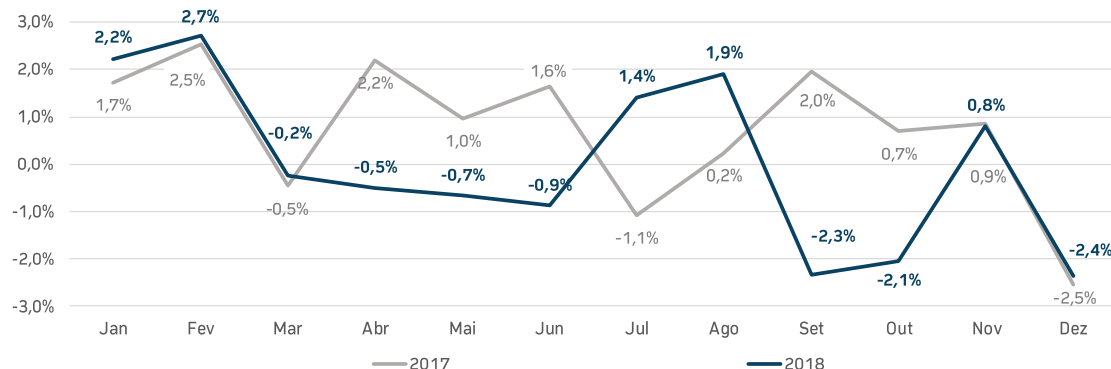
Histórico de Fluxo de Veículos (100% do shopping)



Fonte: Aliansce

A seguir, 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.

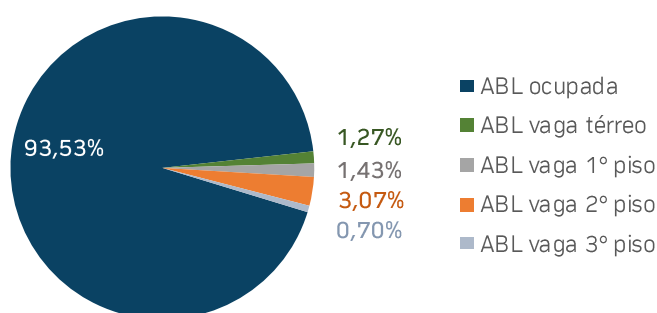
Histórico de Inadimplência Líquida de Aluguel (100% do shopping)



Fonte: Aliansce

A área bruta locável (ABL) do empreendimento é de 36.622m². Segue abaixo o status da vacância em termos de ABL, por pavimento, no fechamento de dezembro.

Vacância (% ABL) (100% do shopping)



Fonte: Aliansce

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 o Cinemark uniu 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 foram realizados em 2018 e respectivo fluxo de caixa. Cabe pontuar que os itens realizados em dez-18 impactaram o resultado do Fundo de jan-19. Os valores são apresentados para 30% do empreendimento.

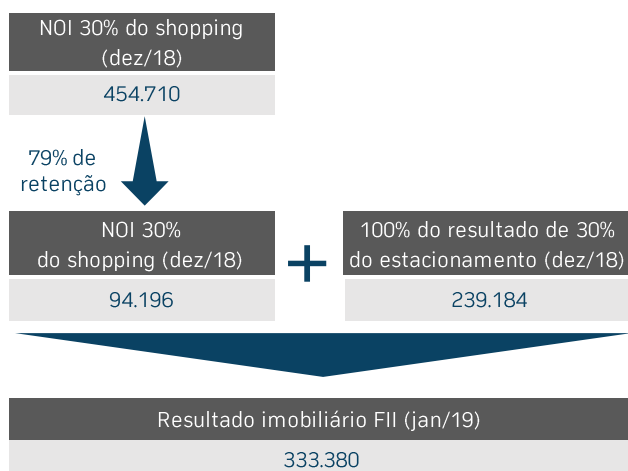
Investimentos (30%)	Realizado em 2018
Allowance e realocação de lojas	-748.641
Escadas Rolantes (Bloco B)	-842.694
Regularização do Shopping	-134.108
Teatro	-297.686
Cinema	-27.783
Itens diversos	-329.751
Total (30%)	-2.380.664

Até então, todos estes investimentos estavam sendo arcados com resultado do shopping, de forma que o resultado e a distribuição de rendimentos do Fundo foram impactados. Em 2018, 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.

A Gestora em conjunto com a Administradora pretendem deliberar em AGE uma nova emissão do Fundo para arcar com benfeitorias e investimentos futuros, de forma o shopping poderá distribuir 95% do resultado para Fundo. Segundo orçamento aprovado para 2019 a previsão de investimentos é de **R\$1,5 milhões**, para os 30% do Fundo.

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/dez/18 (30%)	937.736
Repasse 21% do NOI 30% do shopping	-94.196
Caixa líquido de 30% do shopping	843.540
Caixa FII em 31/dez/18	333.847
Rendimentos distribuídos em jan/18	-196.552
IR recolhido em jan/18	-10.615
21% do NOI 30% do shopping	94.196
100% do resultado de 30% do estacionamento	239.184
Despesas do FII em jan/18	-49.733
Receita financeira de jan/18	1582
Caixa FII em 31/jan/19	411.886
Rendimentos distribuído em 14/fev/19	-370.899
Rendimentos a distribuir e IR a recolher	-20.542
Caixa líquido FII	20.445
Caixa líquido FII + 30% do shopping	863.984

Shopping West Plaza

Principais inaugurações 2018



Kiabi (1.517,33m²)



Casa Bauducco (51,73m²)



Tip Top (265,20m²)



Drogaria São Paulo (209,01m²)



TIM (50,08m²)



KFC (67,82m²)



Pecorino - Expansão (212,54m²)



Temakeria e Cia (146,09m²)



Constance (98,74m²)

Outras inaugurações: Natural Quality, Óculos & Cia, CEMA Hospital, Café do Ponto, Open Laser, Ashby Cervejaria, Rhino, Le Brijju, Barbearia Bar, Mentha Pimentha, bb básico, Marcyn, Teatro West Plaza, Kid Stok, Fogo Bravon, Loft.

Fato Relevante

Nos termos da Instrução CVM nº516/12, os imóveis classificados como propriedade para investimento são continuamente mensurados pelo valor justo, normalmente com base em laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas independentes. Conforme Fato Relevante publicado em 27 de dezembro de 2018, o valor justo da Fração do imóvel do Fundo foi reavaliado pela Cushman & Wakefield em R\$64.494.899,80, representando um aumento de 5,24% em relação ao valor contábil daquela data. O impacto positivo no valor patrimonial da cota é de aproximadamente 5,14%, considerando a cota do Fundo na data de 27 de dezembro de 2018.

Para tal avaliação foi utilizado uma taxa de desconto real de 10,00% e uma taxa de capitalização real de 8,75%.

O Fato Relevante está disponível no site da [Administradora](#) e na página do Fundo na B3 e CVM.



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