

Shopping West Plaza FII (WPLZ11)

JULHO 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\$ 79,60

COTA DE MERCADO

R\$ 93,50

VALOR DE MERCADO

R\$ 95 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

1.020.747

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.316

Palavra da Gestora

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo de julho de 2019 e o resultado caixa de junho de 2019 do Shopping West Plaza, que reflete as vendas de maio de 2019. Em junho, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 12% acima do orçado para o mês. Os principais destaques deste resultado foram: (i) maior receita de estacionamento (ii) maior aluguel complementar faturado e (iii) menores encargos com lojas vagas. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado 26% acima do orçado para o período e 18% acima do resultado realizado no mesmo período de 2018.

Em junho, o faturamento dos lojistas cresceu 24,5% em comparação com junho 2018. Os segmentos que mais se destacaram no período foram: Artigos do Lar (+151,7%), Calçados, (+93,4%), Lazer (+38,1%) e Alimentação (+36,1%).

Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês de maio com 1.147 m² vagos, equivalente a 3,1% da ABL total do empreendimento.

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$0,44 por cota como rendimento referente ao mês de julho. O pagamento foi realizado em 14/08/19, aos detentores de cota em 31/07/2019. Conforme comunicado nos relatórios anteriores, a partir deste mês, as distribuições refletirão exatamente o caixa recebido pelo empreendimento.

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	jul-19	2019	12 Meses
Receitas totais	512.670	3.965.210	5.403.718
Resultado imobiliário	497.717	3.920.686	5.349.031
Receita financeira	14.953	44.523	54.687
Despesas totais	(55.471)	(371.776)	(594.174)
Resultado	457.199	3.593.433	4.809.543
Rendimento	459.336	3.631.793	5.105.908
Resultado Médio / Cota	0,45	0,51	0,40
Rendimento Médio / Cota	0,45	0,52	0,43

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

WPLZ11	jul-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	100%	98%	97%
Volume negociado (R\$ milhões)	15,88	44,21	45,88
Giro (em % do total de cotas)	17,10%	49,40%	53,26%
Valor de mercado	R\$ 95,44 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	989.339 cotas (1.316 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\$93,50** e o valor patrimonial foi de **R\$79,60**.

Shopping West Plaza FII	Início*	Mês	Ano	12 meses
Cota Aquisição (R\$)	100,00	88,25	72,00	59,50
Renda Acumulada	59,0%	1,1%	4,7%	8,3%
Ganho de Capital Líq.	-6,5%	4,8%	23,9%	45,7%
TIR Líq. (Renda + Venda)	77,4%	5,9%	29,1%	55,1%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	5,1%	87,9%	55,4%	55,1%
Retorno em % CDI Líquido	52%	1229%	938%	1025%
Retorno Total Bruto	52,5%	7,1%	34,6%	65,4%
IFIX**	-	1,3%	13,1%	23,4%
% IFIX	-	556%	264%	279%

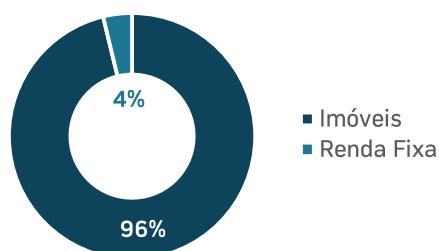
*considera a integralização da 1ª emissão de cotas

**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, Daiso, Centauro, Renner, Kiabi, Magazine Luiza e Lojas Americanas.



Fotos do Empreendimento



Resultado (base caixa)

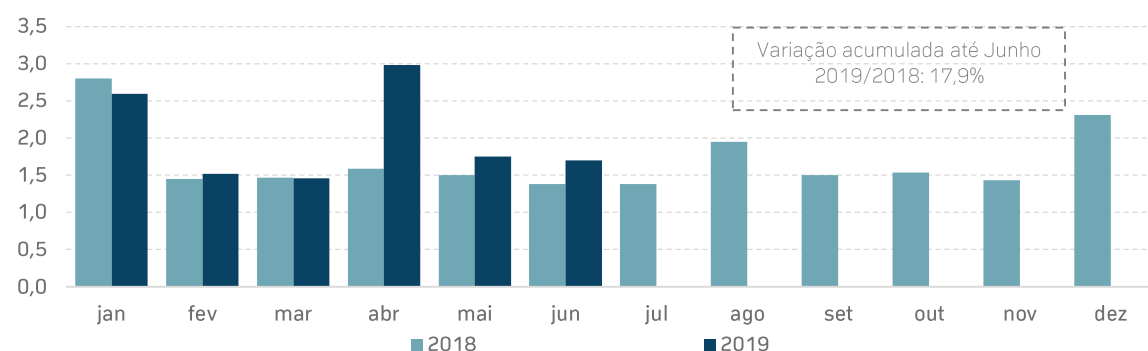
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FIL, referente à competência do mês 1
--	---	---

Segue abaixo o resultado caixa para 30% do shopping de junho de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de maio de 2019. No mês, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 23% acima do observado em junho de 2018 e 12% acima do orçado para o período. Houve melhora em praticamente todas as receitas, com destaque para as receitas de estacionamento e aluguel complementar. No ano, o shopping apresenta resultado operacional 26% acima do orçado para o período e 18% acima do observado no ano anterior.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado jun-19	Variação vs. jun-18	Variação vs orç.	Acumulado jun-19	Variação acum. y/y	Variação acum. orç.
Aluguel mínimo	388.632	6%	-1%	2.898.670	11%	13%
Aluguel complementar	53.187	46%	42%	279.430	8%	6%
Aluguel quiosques/stands	87.445	5%	-4%	556.552	15%	6%
Descontos/carências/cancelamentos	(1.069)	1%	-	(10.360)	-77%	-
Inadimplência	2.305	-123%	-131%	(8.953)	-91%	-81%
Outras receitas	(23.798)	-533%	231%	17.653	-76%	-136%
Receitas totais	506.703	5%	0%	3.732.992	14%	15%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(126.638)	-22%	-15%	(697.449)	-22%	-24%
Outras despesas	(67.424)	44%	8%	(503.006)	110%	14%
Despesas totais	(194.062)	-7%	-8%	(1.200.455)	6%	-12%
Resultado operacional (NOI)	312.641	15%	5%	2.532.537	19%	34%
Resultado estacionamento	197.073	38%	25%	1.066.653	16%	10%
NOI + estacionamento	509.713	23%	12%	3.599.190	18%	26%
Resultado não operacional	3.827	-117%	-	120.783	-196%	-
Investimentos	(19.251)	-90%	93%	(269.939)	-68%	419%
Fluxo de caixa total	494.289	148%	15%	3.450.034	65%	28%

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)

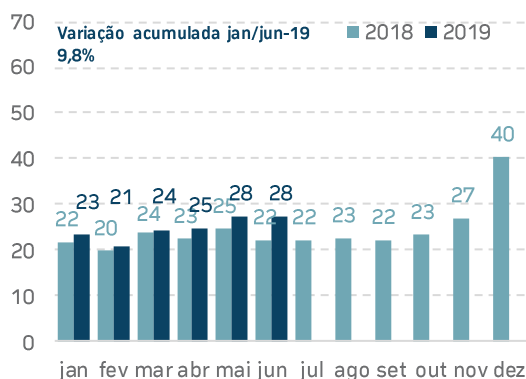


Fonte: Aliance

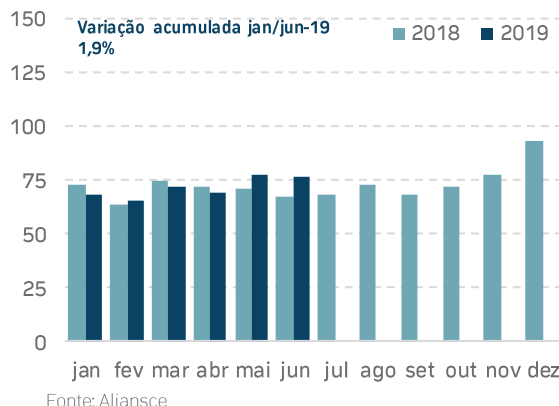
Indicadores Operacionais

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2018. O shopping apresentou crescimento de vendas de 24,5% em junho comparado ao mesmo mês de 2018. Destacamos no mês o aumento nas vendas de Artigos para o Lar e de Lazer, que cresceram em relação a junho de 2018 em 152% e 71%, respectivamente. Ao lado, apresentamos o fluxo de veículos. No mês o shopping apresentou crescimento neste indicador de 13,4%. No acumulado do ano, o fluxo de veículos apresenta aumento de 1,9%, revertendo a queda acumulada até maio.

VENDAS (R\$ MM)

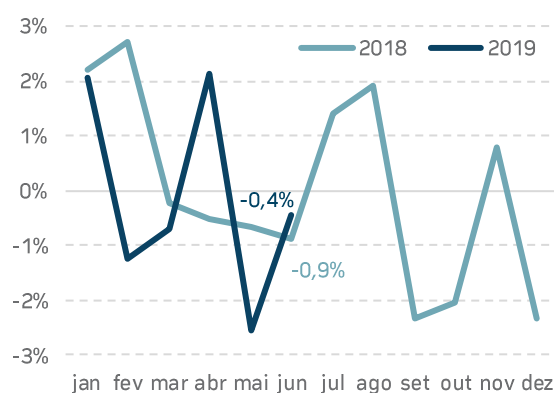


FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

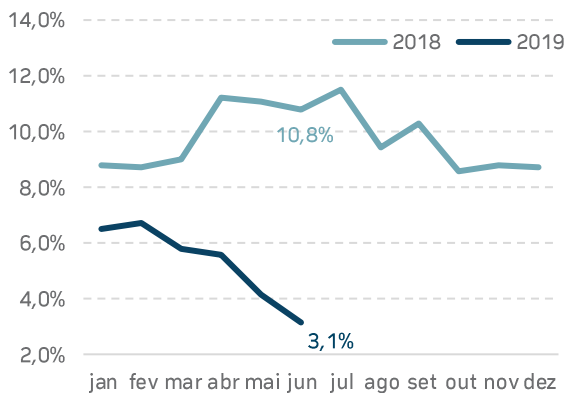


Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação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

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Por último apresentamos, apresentamos o histórico de vacância desde 2018. Em junho, a área vaga do empreendimento ficou em 1.147 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 e respectivo fluxo de caixa. Cabe pontuar que os itens realizados em junho impactaram o resultado do Fundo de julho. Os valores são apresentados para 30% do empreendimento.

Investimentos (30%)	Realizado jun-19	Realizado em 2019
Allowance e realocação de lojas	0	-110.471
Escadas Rolantes (Bloco B)	0	-570
Regularização do Shopping	-19.251	-26.064
Teatro	0	0
Cinema	0	-2.490
Itens diversos	0	-130.344
Total (30%)	-19.251	-269.939

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.

30% do resultado do shopping (jun/19)	316.468
5% de retenção	
95% do resultado do shopping (jun/18)	300.645
100% do resultado de 30% do estacionamento (jun/19)	197.073
Resultado imobiliário FII (jun/19)	497.717

Caixa shopping em 31/jun/19 (30%)	972.317
Repasse 95% do NOI 30% do shopping	-300.645
Caixa líquido de 30% do shopping	671.672
Caixa FII em 30/jun/19	3.612.692
Rendimentos distribuídos em jul/19	-999.640
IR recolhido em jul/19	-19.885
95% do resultado do shopping (30%)	300.645
100% do resultado de 30% do estacionamento	197.073
Despesas do FII em jul/19	-55.471
Receita financeira de jun/19	14.953
Caixa FII em 31/jul/19	3.050.557
Rendimentos a distribuir em 14/ago/19	-449.129
Rendimentos a disposição e IR a recolher	-13.400
Caixa líquido FII	2.588.028
Caixa líquido FII + 30% do shopping	3.259.701



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