

Shopping West Plaza FII

WPLZ11

NOVEMBRO 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\$ 94,72****COTA DE MERCADO****R\$ 103,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 105 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.020.747****QUANTIDADE DE COTISTAS****1.902****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 novembro de 2019 e o resultado caixa de outubro de 2019 do Shopping West Plaza, que reflete as vendas de setembro de 2019. No mês de novembro o resultado do Fundo foi impactado positivamente em aproximadamente R\$ 380 mil por um reconhecimento de benfeitorias realizadas em períodos anteriores e reversão da reserva de contingência do Fundo. Em outubro, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 14% acima do realizado em outubro de 2018 e 15% abaixo do orçado para o mês. Este desvio é explicado principalmente pela linha de repasse de inadimplência líquida de condomínio e IPTU, que em setembro foi 75% superior ao orçado, e em outubro 88% abaixo. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado operacional 15% superior ao orçado para o período. Os principais destaques deste resultado foram um maior aluguel mínimo e complementar faturado.

Em outubro, o faturamento dos lojistas cresceu 19,2% em comparação com outubro de 2018. Houve variação positiva em praticamente todas as categorias, mas destacamos as vendas do cinema, que apresentou crescimento de 59% no período, e das lojas de alimentação de fast-food, com vendas 30% superior ao apresentado em outubro de 2018.

Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês de outubro com 1.826 m² vagos, equivalente a 5,0% da ABL total do empreendimento.

Após a aprovação em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 21 de outubro de 2019, os serviços de administração do Fundo passaram a ser realizados pela Hedge DTVM a partir do fechamento dos mercados do dia 18 de novembro.

Ainda em novembro, o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa Cushman & Wakefield, resultando em valor 20,53% superior ao valor contábil anterior do referido imóvel, o que totaliza uma variação positiva de aproximadamente 19,63% no valor patrimonial da cota do Fundo, que encerrou o mês em R\$ 94,72 /cota.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,65 por cota como rendimento referente ao mês de novembro. O pagamento será realizado em 13/12/19, aos detentores de cota em 29/11/2019. Neste mês a receita imobiliária do Fundo foi impactada positivamente pela reversão da reserva de contingência do Fundo e reconhecimento de benfeitorias realizadas em períodos anteriores. 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	nov-19	2019	12 Meses
Receitas totais	529.695	6.092.667	6.400.402
Resultado imobiliário	524.098	6.016.275	6.322.601
Receita financeira	5.596	76.391	77.802
Despesas totais	(101.575)	(680.589)	(728.779)
Resultado	428.120	5.412.078	5.671.623
Rendimento	663.486	5.271.765	5.479.526
Resultado Médio / Cota	0,42	0,49	0,47
Rendimento Médio / Cota	0,65	0,47	0,45

*Os dados apresentados seguem até outubro de 2019 os critérios de contabilidade da antiga administradora. A partir de novembro de 2019 seguem os critérios da Hedge.

Fonte: Hedge; BTG

LIQUIDEZ

WPLZ11	nov-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	100%	99%	99%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,52	70,84	71,29
Giro (em % do total de cotas)	0,49%	74,70%	76,48%
Valor de mercado	R\$ 105,14 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.020.747 cotas (1.902 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\$ 103,00** e o valor patrimonial foi de **R\$ 94,72**.

Shopping West Plaza FII	Início*	Mês	Ano	12 meses
Cota Aquisição (R\$)	100,00	103,51	72,00	72,50
Renda Acumulada	60,7%	0,4%	7,2%	7,4%
Ganho de Capital Líq.	2,4%	-0,5%	34,4%	33,7%
TIR Líq. (Renda + Venda)	93,5%	-0,1%	43,0%	42,4%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	5,7%	-0,7%	47,4%	42,4%
Retorno em % CDI Líquido	61%	-18%	910%	821%
Retorno Total Bruto	63,7%	-0,1%	50,2%	49,5%
IFIX**	-	3,5%	22,9%	25,6%
% IFIX	-	-	219%	193%

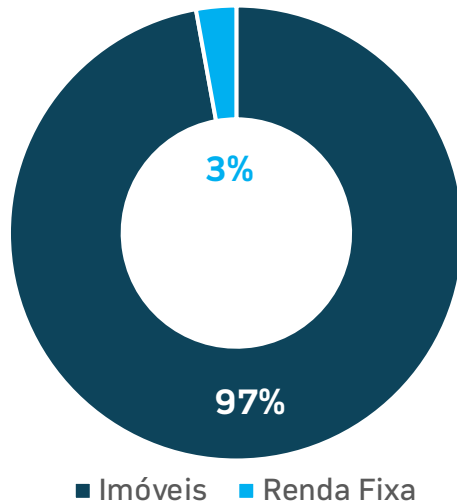
*considera a integralização da 1ª emissão de cotas

**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)

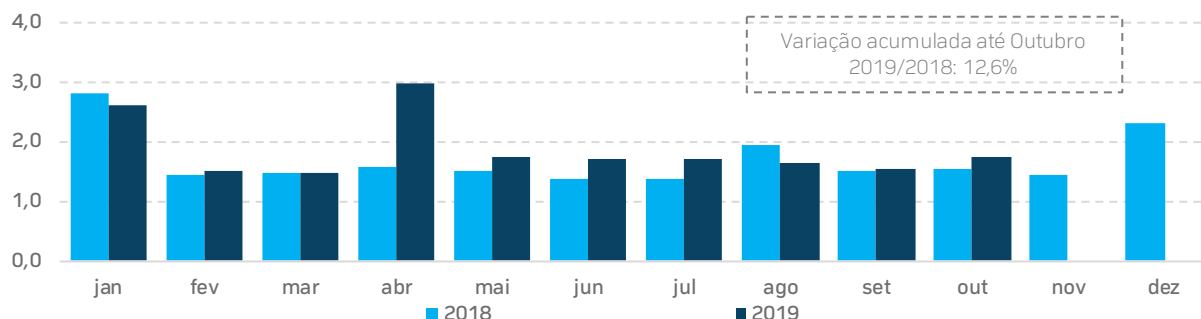
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FIL

Segue abaixo o resultado caixa para 30% do shopping em outubro de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de setembro de 2019. No mês, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 14% acima do observado em outubro de 2018, mas 15% acima do orçado para o período. No ano, o shopping apresenta resultado operacional 15% acima do orçado para o período e 13% acima do observado no ano anterior.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado out-19	Varição vs. out-18	Varição vs orç.	Acumulado out-19	Varição acum. y/y	Varição acum. orç.
Aluguel mínimo	401.349	16%	-4%	4.481.139	11%	6%
Aluguel complementar	29.298	29%	25%	426.144	16%	13%
Aluguel quiosques/stands	104.867	2%	10%	936.481	9%	6%
Descontos/carências/cancelamentos	(4.271)	906%	-	(30.371)	-53%	-
Inadimplência	3.839	-136%	-149%	(5.075)	-97%	-93%
Outras receitas	(14.475)	-252%	868%	(36.646)	-115%	-52%
Receitas totais	520.607	11%	-1%	5.771.673	9%	8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(147.407)	-2%	29%	(1.229.499)	-20%	-14%
Outras despesas	(42.725)	105%	-1514%	(773.418)	134%	6%
Despesas totais	(190.133)	11%	71%	(2.002.917)	7%	-7%
Resultado operacional (NOI)	330.474	11%	-20%	3.768.756	10%	19%
Resultado estacionamento	193.624	19%	-4%	1.820.062	17%	8%
NOI + estacionamento	524.098	14%	-15%	5.588.818	13%	15%
Resultado não operacional	(15.731)	-33%	-	(89.109)	-60%	-
Investimentos	(52.129)	-71%	422%	(706.569)	-58%	669%
Fluxo de caixa total	456.238	79%	-23%	4.793.140	57%	5%

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)

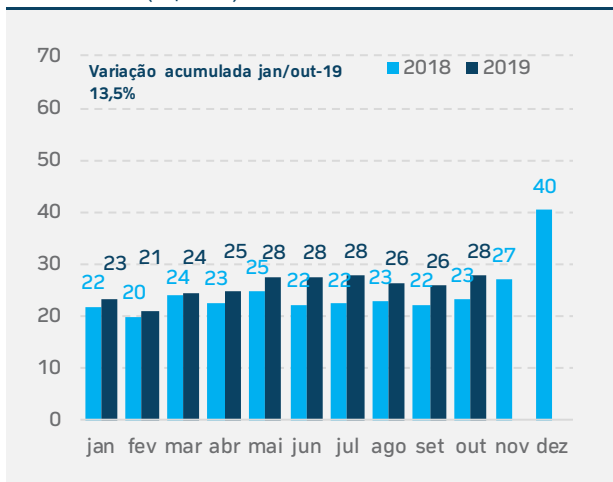


Fonte: Aliansce Sonae

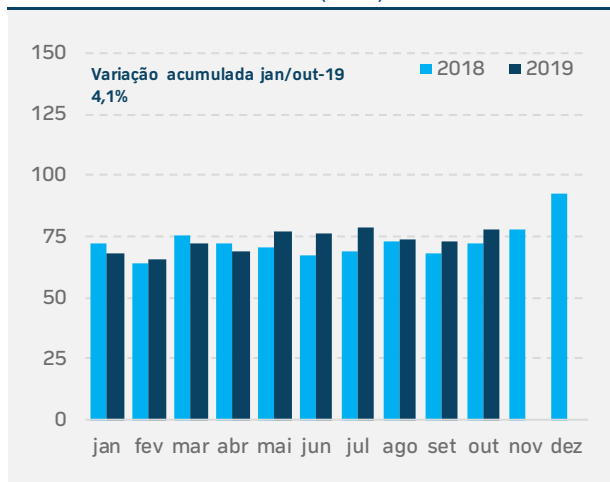
INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2018. O shopping apresentou crescimento de vendas de 19,2% em outubro comparado ao mesmo mês de 2018. Destacamos no mês os aumentos nas vendas do cinema de 59% e das operações de Fast-Food de 30%, em relação a outubro de 2019. Ao lado, apresentamos o fluxo de veículos. No mês, o shopping apresentou crescimento deste indicador em 8%. No acumulado do ano, o fluxo de veículos apresenta aumento de 4,1%, em relação ao mesmo período de 2018.

VENDAS (R\$ MM)

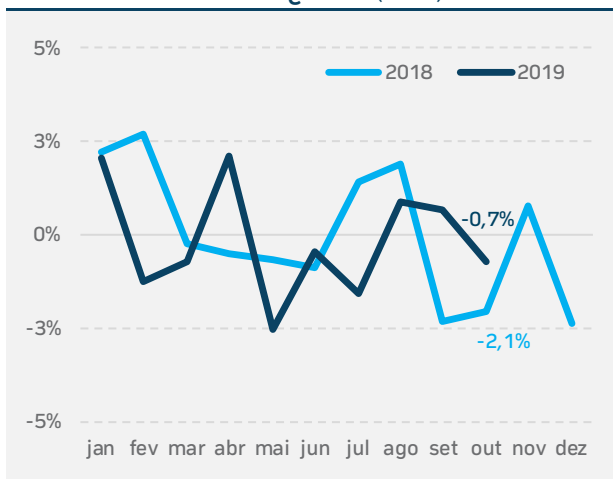


FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

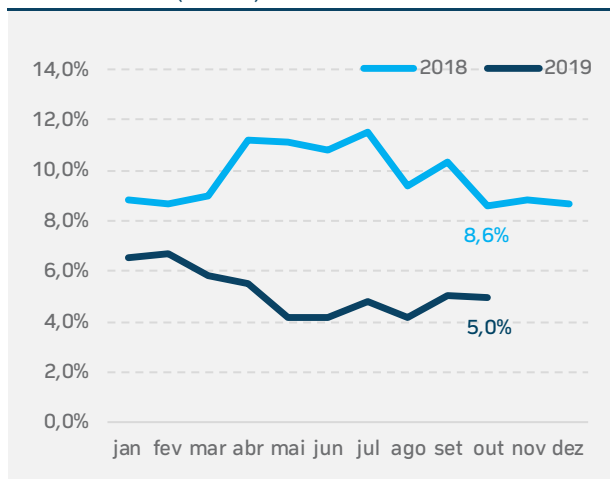


Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação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

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA (12m)



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliance 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 outubro impactaram o resultado do Fundo de novembro. Os valores são apresentados para 30% do empreendimento.

Investimentos (30%)	Realizado out-19	Realizado em 2019
Allowance e realocação de lojas	-44.050	-496.143
Escadas Rolantes (Bloco B)	0	-570
Cinema	0	-3.444
Itens diversos	-8.079	-206.413
Total (30%)	-52.129	-706.569

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 18 de novembro de 2019, após o fechamento dos mercados, a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM foi substituída pela Hedge Investments DTVM para a prestação do serviço de administração do Fundo, conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 21 de outubro de 2019.

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.

Em 19 de novembro de 2019, o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa Cushman & Wakefield, resultando em valor 20,53% superior ao valor contábil atual de referidos imóveis, o que totaliza variação positiva de aproximadamente 19,63% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2018

Informe Mensal



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



hedge.
INVESTMENTS

Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br