

Shopping West Plaza FII

WPLZ11

JANEIRO 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\$ 94,56****COTA DE MERCADO****R\$ 108,47****VALOR DE MERCADO****R\$ 110,7 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.020.747****QUANTIDADE DE COTISTAS****2.034****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

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 janeiro de 2020 e o resultado caixa de dezembro de 2019 do Shopping West Plaza, que reflete as vendas de novembro de 2019. Em dezembro, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 6% abaixo do realizado em dezembro de 2018 e 8% abaixo do orçado para o mês. Desta forma, o shopping termina o ano de 2019 com resultado operacional 11% acima do realizado em 2018 e 10% acima do orçamento para o ano. Os principais destaques deste resultado foram: (i) um maior aluguel mínimo e complementar faturado, (ii) uma redução de encargos com lojas vagas e; (iii) recebimento em maio de 2019 de R\$ 417.371,79 referente ao êxito em um processo de ação renovatória, conforme Fato Relevante divulgado à época.

Em dezembro, o faturamento dos lojistas cresceu 9,7% em comparação com dezembro de 2018. As categorias que mais se destacaram foram as de artigos diversos e de conveniência e serviços, com crescimento de vendas de 33,6% e 27,4% no período, respectivamente. No ano de 2019, o faturamento total dos lojistas avançou 13,5% em comparação a 2018.

Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês de dezembro com 1.735 m² vagos, equivalente a 4,7% da ABL total do empreendimento.

No mais, gostaríamos de destacar que o Shopping West Plaza foi premiado pela 2ª vez consecutiva no Concurso Cidade Iluminada São Paulo, como a melhor decoração de final de ano na categoria shopping center. O resultado da premiação de todas as categorias e as fotos de todos os participantes podem ser verificados através seguinte [link](#).

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,45 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro. O pagamento será realizado em 14/02/2020, aos detentores de cota em 31/01/2020. 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 do fluxo de caixa do Fundo recomenda-se considerar uma média de um período mais longo.

Fluxo WPLZ11	jan-20	2020	12 Meses
Receitas totais	630.878	630.878	7.024.006
Resultado imobiliário	625.167	625.167	6.937.865
Receita financeira	5.711	5.711	86.142
Despesas totais	(59.942)	(59.942)	(727.615)
Resultado	570.935	570.935	6.296.391
Rendimento	459.336	459.336	6.302.719
Resultado Médio / Cota	0,56	0,56	0,52
Rendimento Médio / Cota	0,45	0,45	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	jan-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,57	0,57	72,22
Giro (em % do total de cotas)	0,51%	0,51%	76,64%
Valor de mercado	R\$ 110,7 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.020.747 cotas (2.034 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% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 108,47** e o valor patrimonial foi de **R\$ 94,56**.

WPLZ11	jan-20	2020	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	104,95	104,95	75,80	100,00
Renda Acumulada	0,5%	0,5%	8,1%	61,9%
Ganho de Capital Líq.	2,7%	2,7%	34,5%	6,8%
TIR Líq. (Renda + Venda)	3,2%	3,2%	44,2%	102,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	43,9%	43,9%	44,2%	6,0%
Retorno em % CDI Líquido	1008%	1008%	902%	66%
Retorno Total Bruto	3,9%	3,9%	51,2%	70,4%
IFIX**	-3,8%	-3,8%	27,7%	-
% IFIX	-	-	185%	-

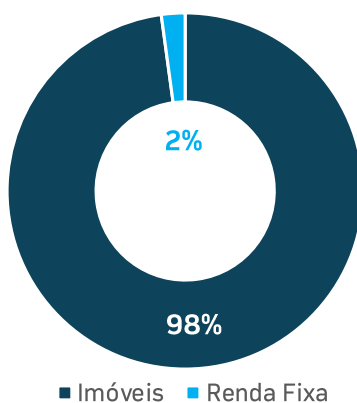
*considera a integralização da 1ª emissão de cotas

**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 / Itaú

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, 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

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

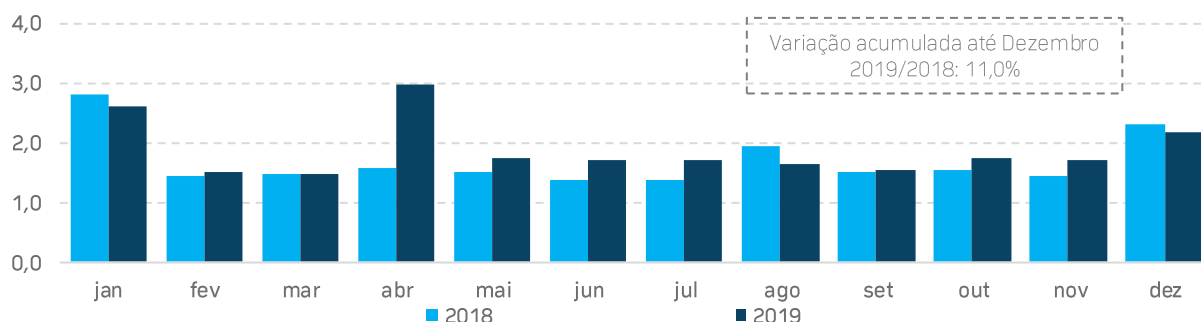
Caixa do Fundo
Repasse do resultado do shopping,
líquido das despesas, para o FIL

Segue abaixo o resultado caixa para 30% do shopping em dezembro de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de novembro de 2019. No mês, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 6% abaixo do observado em dezembro de 2018, e 8% abaixo do orçado para o período. Desta forma, o shopping encerra o ano de 2019 com resultado operacional 10% acima do orçado para o ano e 11% acima do observado em 2018.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado dez-19	Variação vs. dez-18	Variação vs orç.	Acumulado dez-19	Variação acum. y/y	Variação acum. orç.
Aluguel mínimo	400.616	11%	-5%	5.278.906	11%	4%
Aluguel complementar	54.345	28%	-5%	526.126	20%	10%
Aluguel quiosques/stands	143.781	9%	9%	1.190.055	8%	6%
Descontos/carências/cancelamentos	(1.684)	-88%	-	(34.078)	-57%	-
Inadimplência	(18.560)	-47%	24%	(37.653)	-83%	-62%
Outras receitas	(23.998)	-138%	595%	(65.446)	-122%	-21%
Receitas totais	554.502	1%	-6%	6.857.911	9%	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(98.190)	-9%	14%	(1.466.187)	-19%	-10%
Outras despesas	(33.018)	-338%	-55%	(889.096)	146%	0%
Despesas totais	(131.208)	40%	-18%	(2.355.284)	8%	-7%
Resultado operacional (NOI)	423.293	-7%	-2%	4.502.627	9%	14%
Resultado estacionamento	229.820	-4%	-16%	2.253.681	14%	4%
NOI + estacionamento	653.113	-6%	-8%	6.756.308	11%	10%
Resultado não operacional	(23.304)	-3%	-	(137.227)	-49%	-
Investimentos	(44.292)	-86%	2031%	(789.140)	-67%	659%
Fluxo de caixa total	585.517	67%	-15%	5.829.941	70%	0%

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)

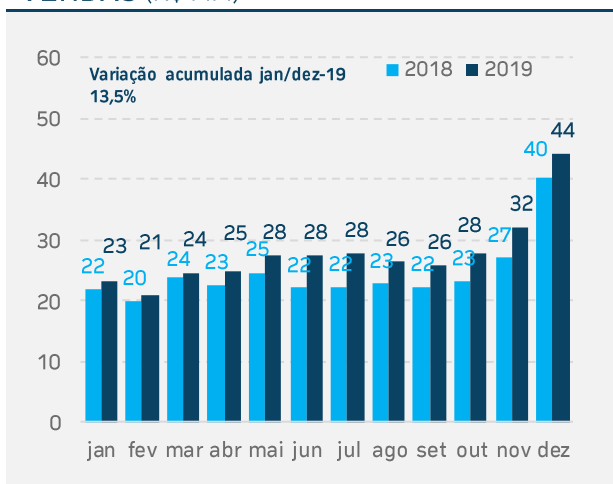


Fonte: Aliansce Sonae

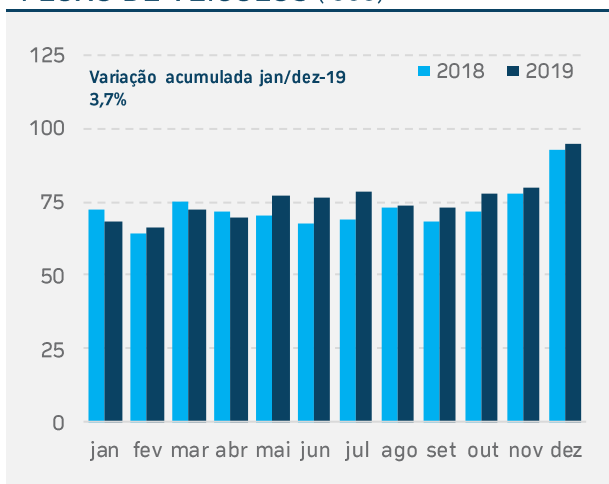
INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2018. O shopping apresentou crescimento de vendas de 9,7% em dezembro comparado ao mesmo mês de 2018, e assim encerra o ano de 2019 com aumento de vendas de 13,5% sobre 2018. Destacamos no mês o aumento de 33,6% nas vendas de artigos diversos e de 27,2% nas vendas de conveniência quando comparadas a dezembro de 2018. Ao lado, apresentamos o fluxo de veículos. No mês, o shopping apresentou crescimento deste indicador de 2,3%. No ano de 2019, o fluxo de veículos apresentou aumento de 3,7%, em relação a 2018.

VENDAS (R\$ MM)

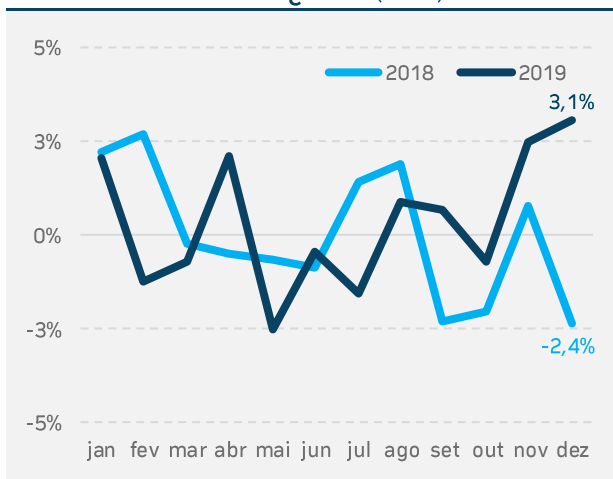


FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

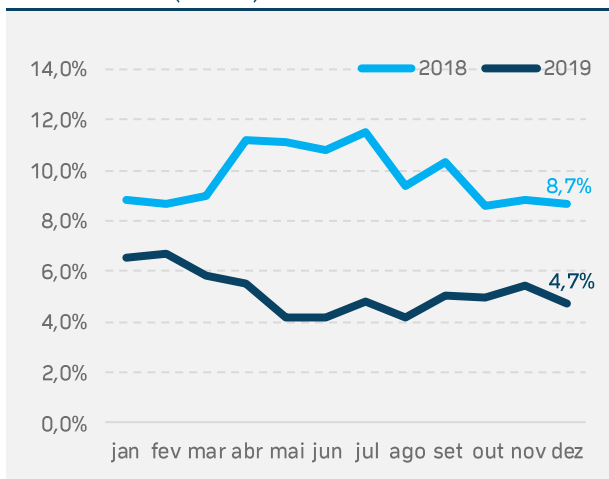


Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação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

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA (12m)



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliansce 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 dezembro impactaram o resultado do Fundo de janeiro. Os valores são apresentados para 30% do empreendimento.

Investimentos (30%)	Realizado dez-19	Realizado em 2019
Allowance e realocação de lojas	-39.649	-526.336
Escadas Rolantes (Bloco B)	0	-570
Cinema	0	-3.444
Itens diversos	-4.642	-214.499
Total (30%)	-44.292	-744.848

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2018

Informe Mensal



Autorregulação
ANBIMA

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



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br