

Shopping West Plaza FII

WPLZ11

MARÇO 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\$ 94,92****COTA DE MERCADO****R\$ 85,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 87 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.020.747****QUANTIDADE DE COTISTAS****2.218****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 referente ao mês de março de 2020, que reflete o resultado de fevereiro de 2020 do Shopping West Plaza. Portanto, os números apresentados neste relatório se referem ao período anterior ao avanço da pandemia do COVID19 e das medidas de isolamento social decretadas. Em cumprimento às recomendações do Governo do Estado de São Paulo, o Shopping West Plaza suspendeu temporariamente as atividades a partir do dia 19 de março, ficando mantidos os acessos à população apenas às operações consideradas essenciais, como farmácia, supermercado e alimentação (somente delivery).

Esta medida teve por objetivo preservar a saúde de clientes e funcionários, além de atender solicitação dos lojistas, e está alinhada com a recomendação do Poder Público para redução de aglomeração e circulação de pessoas a fim de evitar a disseminação do novo Coronavírus.

A Aliansce Sonae, em conjunto com a Hedge, adotou medidas que objetivam a redução de custos do empreendimento (especialmente os que impactam condomínio e fundo de promoção). Iniciou-se a negociação em massa com os fornecedores contratados a fim de reduzir e/postergar os custos fixos, como por exemplo, serviços de limpeza, segurança, custos com energia e água com demanda mínima contratada (e que não sofreriam redução mesmo com a queda do consumo). Na medida do necessário e seguindo o bom senso e razoabilidade, as condições para faturamento dos boletos aos lojistas estão foram flexibilizadas. Os boletos da competência de março, com vencimento na primeira quinzena de abril foram faturados da seguinte forma: (i) isenção da taxa de fundo de promoção, considerando que os eventos de marketing do shopping foram cancelados, (ii) desconto de 20% no condomínio, considerando as negociações que foram realizadas e (iii) suspensão do aluguel, para posterior avaliação e negociação.

Em decorrência destes fatos, e avaliando o nível de caixa do Fundo e do Shopping, optamos por reter parte do resultado referente ao mês de março do Fundo, e nos próximos meses as decisões serão tomadas de acordo com a realidade e informações disponíveis naquele momento. Ao final do semestre, será distribuído, no mínimo, 95% do lucro auferido no semestre, conforme determina a regulamentação vigente.

Quanto aos indicadores operacionais, em fevereiro, o shopping apresentou crescimento no resultado operacional, incluindo estacionamento 22% acima do observado no mesmo período do ano anterior, com destaque para o recebimento da multa de rescisão contratual da loja Kiabi, que encerrou a operação no Brasil em janeiro deste ano. O faturamento total dos lojistas do shopping avançou 6,2% em relação a fevereiro de 2019, com destaque para o cinema, que apresentou crescimento de 55% no período.

A Hedge, em conjunto com a Aliansce Sonae, manterá o mercado informado dos impactos no Fundo decorrentes do avanço da COVID-19 e continuará com ações preventivas visando a segurança de todos e monitorando quaisquer alterações nas diretrizes emitidas pelos órgãos competentes e/ou pelas autoridades locais de saúde.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,25 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2020. O pagamento será realizado em 15/04/2020, aos detentores de cota em 31/03/2020. 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.

WPLZ11	mar-20	2020	12 Meses
Receitas totais	563.463	2.662.113	8.306.600
Resultado imobiliário	556.900	2.645.177	8.214.148
Receita financeira	6.564	16.935	92.452
Despesas totais	(46.100)	(176.283)	(746.973)
Resultado	517.363	2.485.830	7.559.627
Rendimento	255.187	1.786.307	6.739.285
Resultado Médio / Cota	0,51	0,81	0,62
Rendimento Médio / Cota	0,25	0,58	0,55

*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	mar-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,85	2,08	71,89
Giro (em % do total de cotas)	0,92%	2,08%	75,50%
Valor de mercado	R\$ 86,8 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.020.747 cotas (2.218 cotistas)		

Fonte: Hedge / Economática / 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% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 85,00** e o valor patrimonial foi de **R\$ 94,92**.

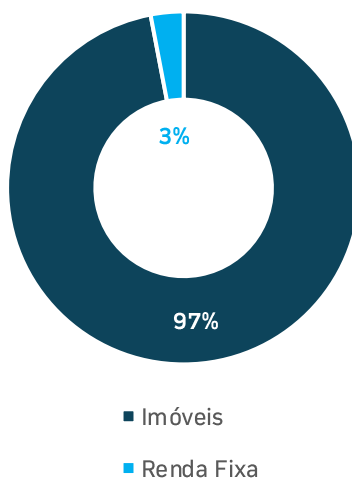
WPLZ11	mar-20	2020	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	100,00	104,95	80,98	100,00
Renda Acumulada	1,1%	2,0%	8,4%	63,4%
Ganho de Capital Líq.	-15,0%	-19,0%	4,0%	-15,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-14,0%	-17,2%	12,9%	73,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-82,3%	-53,6%	12,9%	4,6%
Retorno em % CDI Líquido	-	-	280%	44%
Retorno Total Bruto	-14,0%	-17,0%	13,4%	48,4%
IFIX**	-15,8%	-22,0%	0,5%	-
% IFIX	-	-	2976%	-

*considera a integralização da 1ª emissão de cotas

**o IFIX iniciou em dezembro/2010, após a constituição do Fundo

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE Ativos)



Fonte: Hedge / Itaú

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

Participação 30% do Shopping West Plaza	ABL Total 36.622 m ² 100% 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

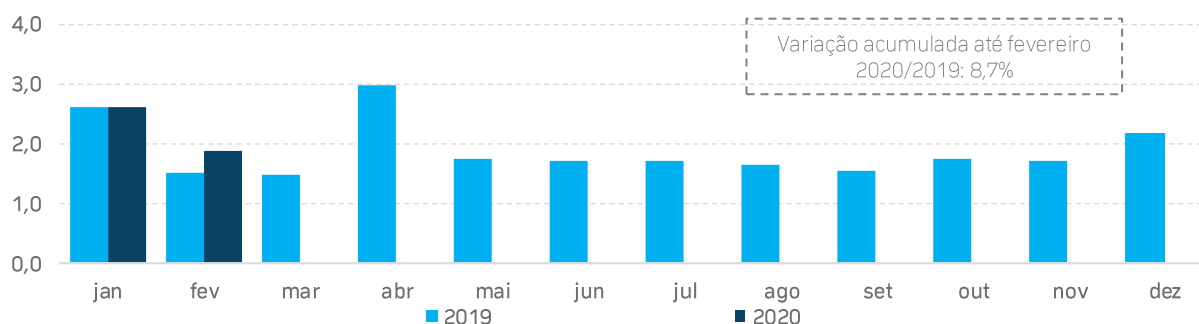
Caixa do Fundo
Repasse do resultado do shopping,
líquido das despesas, para o FIL

Segue abaixo o resultado caixa de fevereiro de 2020, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de janeiro de 2019. Como pode-se observar, o resultado é comparado apenas ao ano de 2019, pois, em função da atual da conjuntura, entendemos que o orçamento para o ano de 2020 não é mais válido.

Até fevereiro, portanto, anterior aos impactos causados pelo avanço da COVID-19, o resultado operacional do shopping, incluindo estacionamento, estava 9% acima do observado nos primeiros dois meses de 2019, com destaque para avanço em todas as linhas de aluguel.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado fev-20	Variação vs. fev-19	Acumulado fev-20	Variação acum. y/y
Aluguel mínimo	398.965	4%	1.065.126	2%
Aluguel complementar	51.525	45%	158.051	26%
Aluguel quiosques/stands	97.741	5%	174.357	-6%
Descontos/carências/cancelamentos	(2.267)	-48%	(3.458)	-27%
Inadimplência	(958)	-115%	(23.546)	118%
Outras receitas	69.075	-2239%	50.055	-407%
Receitas totais	614.081	20%	1.420.586	8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(123.733)	3%	(227.078)	-3%
Outras despesas	(80.168)	-11%	(181.419)	4%
Despesas totais	(203.901)	-3%	(408.497)	0%
Resultado operacional (NOI)	410.180	36%	1.012.090	11%
Resultado estacionamento	146.658	-4%	327.892	2%
NOI + estacionamento	556.837	22%	1.339.982	9%
Resultado não operacional	62	-97%	1.874	-98%
Investimentos	(16.499)	-18%	(107.803)	108%
Fluxo de caixa total	540.400	24%	1.228.746	-4%

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ milhões, 100% do Shopping)

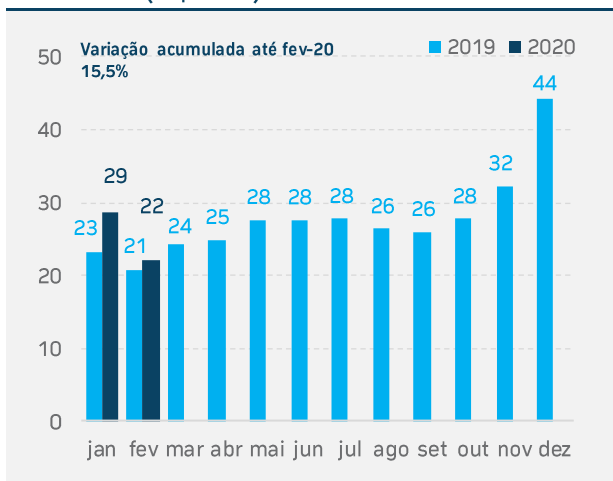


Fonte: Aliansce Sonae

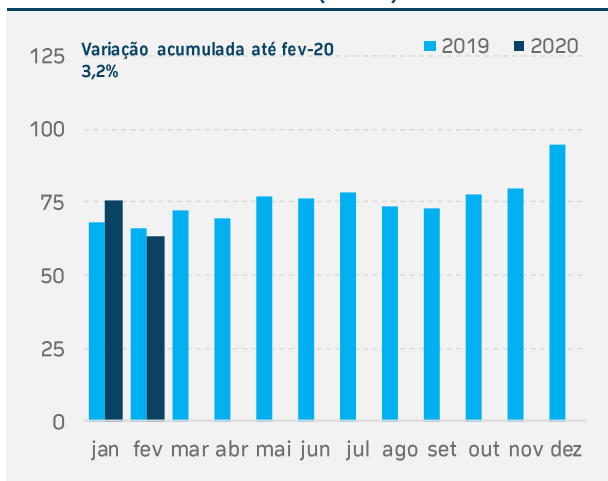
INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. O shopping apresentou crescimento de vendas de 6,1% em fevereiro comparado ao mesmo mês de 2019. Com destaque para o Cinema que faturou 55% mais do que em fevereiro de 2019, e das operações de alimentação, que apresentaram crescimento de vendas de 10% no mesmo período. Ao lado, apresentamos o fluxo de veículos. No mês, o shopping apresentou queda deste indicador de 4,3%.

VENDAS (R\$ MM)

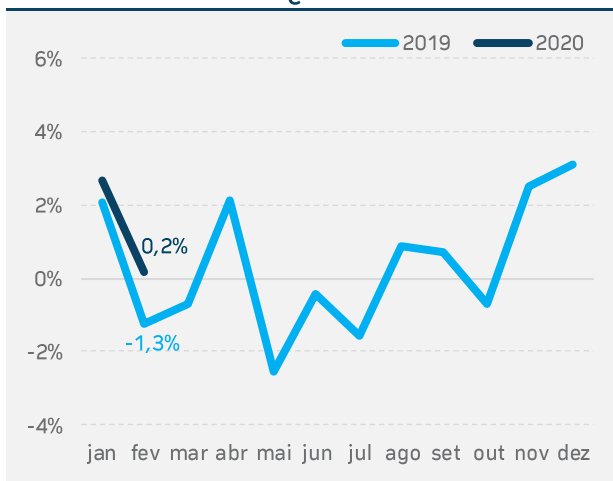


FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

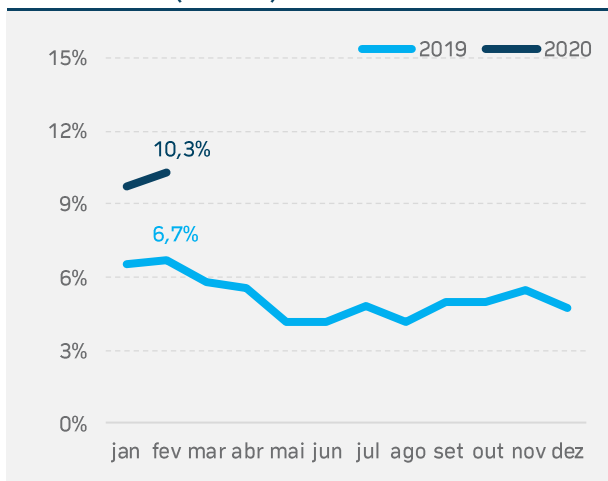


Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação de aluguéis atrasados do que inadimplência. Em relação a vacância, conforme mencionado, em janeiro tivemos a rescisão da loja Kiabi, responsável pelo aumento neste indicador.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12m



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliansce Sonae

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 27 de março de 2020, a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário, convidou os senhores cotistas do Fundo para a Assembleia Geral Ordinária a ser realizada no dia 29 de abril de 2020, às 10:00 horas, na sede da Administradora, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo ("Assembleia"), a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Esta convocação, as contas e demonstrações financeiras do Fundo informadas na ordem do dia da Assembleia, assim como o parecer do auditor independente e informe anual do Fundo foram disponibilizados para consulta no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM, na B3 e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).

Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação desta Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar Documentação de Identificação, ou seja, documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida.

A Administradora também informa ao cotista que este pode ser representado pela Administradora na Assembleia e, portanto, deverá solicitar no endereço eletrônico dtvm@hedgeinvest.com.br o modelo de procuração para tanto, de forma a viabilizar o exercício do seu direito de voto, abrangendo as possíveis opções de deliberação. Excepcionalmente para esta Assembleia, em função dos acontecimentos recentes decorrentes do avanço da COVID-19, buscando a redução de aglomeração e circulação de pessoas para evitar a disseminação do novo coronavírus e ao mesmo tempo manter o incentivo ao voto dos cotistas, esta procuração poderá ser devolvida preenchida e assinada, acompanhada da Documentação de Identificação, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma, para o e-mail dtvm@hedgeinvest.com.br até 24 horas antes da realização da Assembleia.

Em caso de dúvidas, consulte seu assessor de investimentos.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2019

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