

Shopping West Plaza FII

WPLZ11

MAIO 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\$ 93,78****COTA DE MERCADO****R\$ 81,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 83 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.020.747****QUANTIDADE DE COTISTAS****2.206****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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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 maio de 2020, que reflete o resultado de abril de 2020 do Shopping West Plaza. 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). Em 27 de maio, o Governo de São Paulo anunciou o “Plano SP”, que traz o detalhamento de critérios e regras para a retomada da economia e, conseqüentemente, a autorização para a reabertura dos shopping centers, que está condicionada à aprovação da prefeitura municipal e da Vigilância Sanitária. Nossa expectativa é de que o West Plaza retome as atividades ainda no mês de junho.

Durante o tempo em que esteve o empreendimento esteve fechado, como uma alternativa adicional de vendas ao e-commerce, o Shopping West Plaza disponibilizou uma operação de “Drive Thru”, em que as vendas são executadas através de contato direto entre o cliente e lojista, e a retirada ocorre no estacionamento, em local demarcado, seguindo medidas de proteção recomendadas pelo Ministério da Saúde. Segue abaixo foto da campanha e [link](#) com as lojas participantes.



A Aliance Sonae, em conjunto com a Hedge, adotou medidas que objetivam a redução e diferimento 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.

Um ponto de preocupação que vale ser explorado é o aumento de vacância que o setor como um todo pode sofrer nos próximos meses. Como visto anteriormente, a administradora e o Fundo têm adotado diversas medidas que visam minimizar o impacto na saúde financeira dos lojistas e evitar o fechamento das operações. No entanto, sabemos que, mesmo após a reabertura, a retomada pode ser lenta e corre-se o risco de que tais medidas sejam insuficientes para determinados lojistas. Cabe lembrar que, quando uma loja está vaga no shopping, além de não receber receitas de aluguéis, o Fundo arca com as despesas condominiais do espaço.

Desta forma, no mês de maio, a política de faturamento foi a seguinte: (i) manutenção da isenção da taxa de fundo de promoção, (ii) desconto de 50% no condomínio para todas as lojas e (iii) isenção no aluguel para lojistas adimplentes com os encargos condominiais e que mantenham o vínculo locatício com o shopping.

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

Quanto aos indicadores operacionais, em abril, o shopping apresentou resultado operacional negativo em R\$ 231.528, já considerando a participação de 30% detida pelo Fundo, impactado pela necessidade de cobertura das despesas condominiais. Os impactos da Covid-19 puderam ser observados na queda do faturamento de aluguel e no resultado do estacionamento no mês. O faturamento total dos lojistas do shopping retraiu 96,1% em relação a abril de 2019, em decorrência da suspensão temporária das atividades.

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\$ 0,15 por cota como rendimento referente ao mês de maio de 2020. O pagamento será realizado em 15/06/2020, aos detentores de cota em 29/05/2020. 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 recomenda-se considerar um período mais longo.

WPLZ11	mai-20	2020	12 Meses
Receitas totais	59.929	2.733.403	7.082.519
Resultado imobiliário	56.570	2.708.680	6.992.051
Receita financeira	3.359	24.723	90.468
Despesas totais	(40.168)	(303.793)	(743.002)
Resultado	19.761	2.429.610	6.339.517
Rendimento	153.112	2.041.494	6.104.067
Resultado Médio / Cota	0,02	0,48	0,52
Rendimento Médio / Cota	0,15	0,40	0,50

*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	mai-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	100%	99%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,78	3,03	71,92
Giro (em % do total de cotas)	0,95%	3,23%	75,19%
Valor de mercado			82,7
Quantidade de cotas do Fundo		1.020.747 cotas (2.206 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\$ 81,00** e o valor patrimonial foi de **R\$ 93,78**.

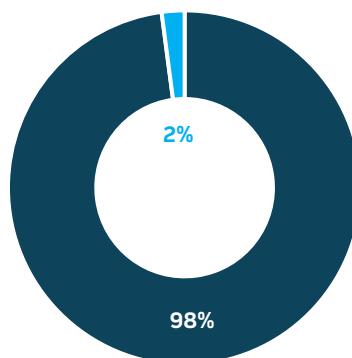
WPLZ11	mai-20	2020	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	82,74	104,95	86,45	100,00
Renda Acumulada	0,1%	2,3%	7,3%	63,8%
Ganho de Capital Líq.	-2,1%	-22,8%	-6,3%	-19,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,0%	-20,8%	1,0%	67,9%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-22,3%	-43,8%	1,0%	4,3%
Retorno em % CDI Líquido	-	-	24%	41%
Retorno Total Bruto	-2,0%	-20,5%	1,0%	44,8%
IFIX**	2,1%	-16,9%	4,1%	-
% IFIX	-	-	23%	-

*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)



- Imóveis
- Renda Fixa

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	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

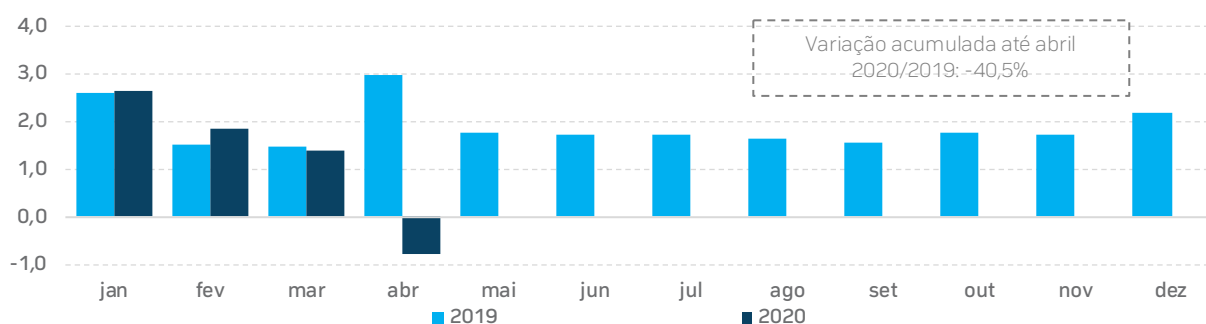
Segue abaixo o resultado caixa de abril de 2020, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes de março de 2020. Como pode-se observar, o resultado é comparado apenas ao ano de 2019, pois, em função da atual da conjuntura, entendemos que o orçamento para o ano de 2020 não é mais válido.

Em abril, é possível observar o impacto da política de faturamento adota na competência de março, o resultado operacional do shopping, incluindo estacionamento, ficou negativo em R\$ 231.528, na fração do Fundo. No entanto, não foi necessário realizar aporte, visto que o caixa do Shopping, reforçado pela retenção do resultado de março foi suficiente.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado abr-20	Varição vs. abr-19	Acumulado abr-20	Varição acum. y/y
Aluguel mínimo	3.490	-100%	1.466.906	-31%
Aluguel complementar	-	-100%	183.714	1%
Aluguel quiosques/stands	22.480	-75%	288.650	-21%
Descontos/carências/cancelamentos	(278)	-84%	(9.436)	13%
Inadimplência	(2.855)	-84%	(78.682)	215%
Outras receitas	(10.032)	-113%	138.392	186%
Receitas totais	12.805	-99%	1.989.544	-26%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(89.228)	33%	(440.313)	0%
Outras despesas	(137.601)	43%	(413.174)	16%
Despesas totais	(226.829)	39%	(853.487)	7%
Resultado operacional (NOI)	(214.024)	-130%	1.136.057	-40%
Resultado estacionamento	(17.504)	-110%	389.639	-43%
NOI + estacionamento	(231.528)	-126%	1.525.696	-40%
Resultado não operacional	(4.387)	4%	(21.491)	-121%
Investimentos	(56.570)	-52%	(171.305)	-14%
Fluxo de caixa total	(292.485)	-138%	1.332.900	-46%

Fonte: Aliansce Sonae

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

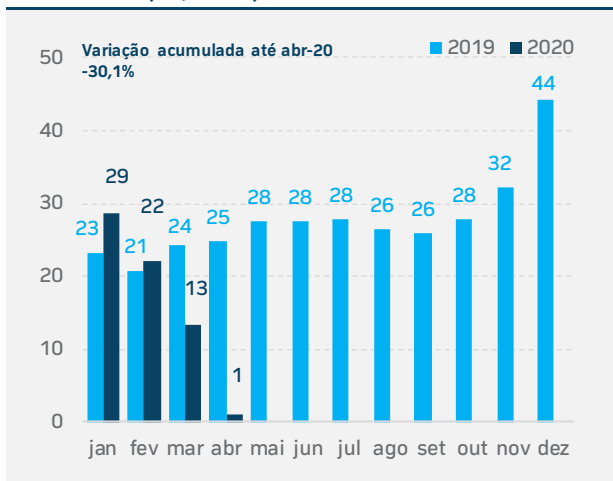


Fonte: Aliansce Sonae

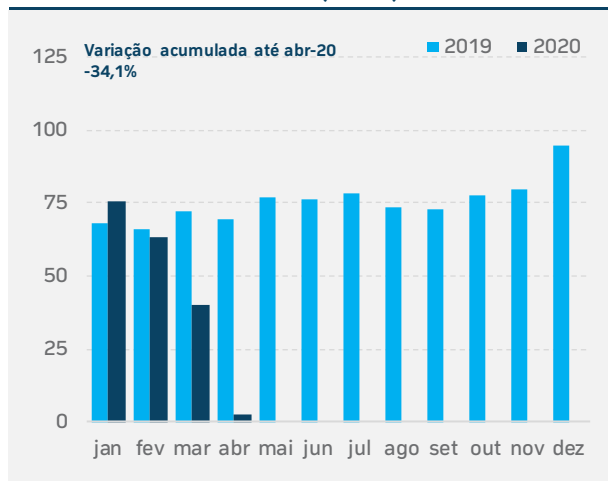
INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. O shopping apresentou queda de vendas de 96,1% em abril comparado ao mesmo mês de 2019, impactado pela suspensão temporária das atividades. Ao lado, apresentamos o fluxo de veículos. No mês, o shopping apresentou queda deste indicador de 96,5%.

VENDAS (R\$ MM)

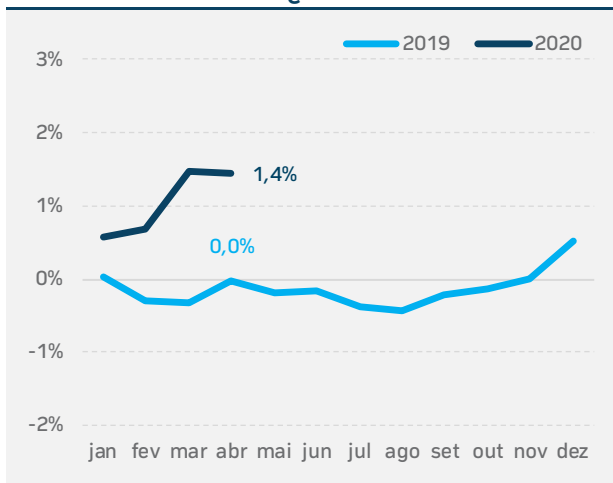


FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

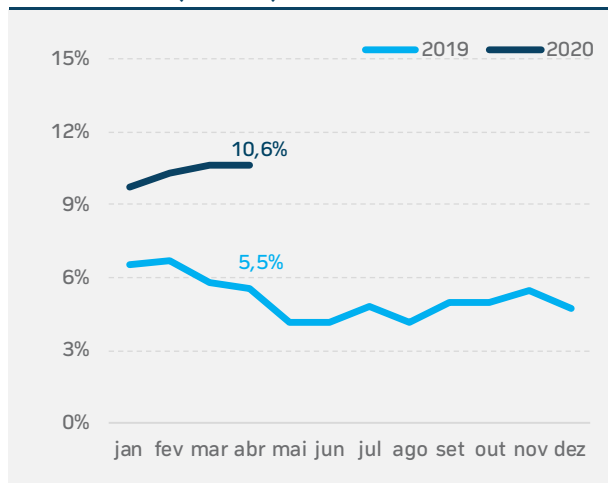


Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação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

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2019

Informe Mensal



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. 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 eles 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, se houver, 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. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. 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