



Wealth High Governance

Agosto de 2022

Relatório Gerencial

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

WHGR11



Comentários do Gestor

Durante o mês de agosto, o Fundo realizou venda de determinadas cotas de FII no montante de aproximadamente R\$ 1,2 milhão, além de uma operação compromissada reversa no valor de R\$ 5,0 milhões com custo de CDI + 0,65% ao ano para alocar em ativos de originação própria com relação de risco retorno atrativa.

No book de CRI foi investido o montante de R\$ 10,0 milhões no CRI Pátio Roraima (IPCA + 8,05% ao ano) com LTV de 23%, ativo que conta com proteção contra deflação pontual, uma vez que durante os primeiros 6 meses de atualização monetária o índice de correção será fixado em 0,5% ao mês.

Adicionalmente, a gestão segue ativa no processo de reciclagem da carteira e realizou vendas de aproximadamente R\$ 3,3 milhões de CRI Globo e R\$ 1,6 milhões de CRI Rosewood.

No dia 15 de setembro serão pagos, aos cotistas detentores de cotas do Fundo em 31 de agosto, rendimentos referentes ao mês de agosto equivalentes a R\$ 0,11 centavos por cota. Tal distribuição representa uma rentabilidade de 1,15% ao mês considerando a cota de fechamento de agosto (R\$ 9,60).

WHG Real Estate FII

Objetivo e Perfil do Fundo

O Fundo tem por objeto auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nos seguintes ativos ("Ativos Alvo"): (i) quaisquer direitos reais sobre imóveis ("Imóveis"); (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (iii) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("SPEs"); (iv) cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; (vi) cotas de outros FII; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; e (x) letras imobiliárias garantidas.

 Valor de Mercado (R\$/cota) R\$ 9,60	 Valor Patrimonial (R\$/cota) R\$ 9,93	 Valor Patrimonial do Fundo R\$ 249,11 mm
 Último Rendimento (R\$/cota) R\$ 0,11	 Dividend Yield (a.m) Cota de Mercado 1,15%	 Número de Cotistas 2.636

Razão Social	WHG Real Estate FII	Taxa de Adm. e Gestão	1,00% a.a
CNPJ	41.256.643/0001-88	Taxa de Performance	20% do que exceder IPCA + média do Yield do IMAB5, conforme regulamento
Início das Atividades	Dez-21	Ofertas Concluídas	2
Administradora	Banco Genial S.A.	Código de Negociação	WHGR11
Gestora	WHG Asset	Tipo Anbima	FII Híbrido Gestão Ativa
Público-Alvo	Investidores em geral	Prazo	Indeterminado

Análise da Carteira

Carteira do Fundo

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Prazo	Duration
CRI	21L0666218	You Inc	Residencial	28,19	11,3%	CDI	4,30%	4,30%	16/12/2026	3,0 anos
CRI	22G0282158	Brookfield Sub	Escritórios	25,52	10,2%	IPCA	8,85%	8,21%	19/07/2027	4,0 anos
CRI	22F0930128	Emergent Cold	Logística	18,08	7,3%	CDI	4,00%	4,00%	21/06/2028	2,5 anos
CRI	22A0695877	Vinci Globo	Escritórios	16,53	6,6%	IPCA	6,83%	7,07%	07/01/2037	6,1 anos
CRI	21I0931497	Malzoni	Escritórios	13,18	5,3%	IPCA	6,77%	6,41%	15/09/2031	7,0 anos
CRI	22B0581101	Alinea	Loteamento	11,77	4,7%	IGPM	7,85%	8,10%	22/02/2030	3,0 anos
CRI	20L0483144	Cemara II	Loteamento	11,69	4,7%	IPCA	8,25%	8,43%	20/11/2033	4,2 anos
CRI	22G0641775	Origo	Energia	11,50	4,6%	IPCA	10,00%	9,57%	30/06/2034	5,1 anos
CRI	21F1076305	Dutra	Logística	10,21	4,1%	IPCA	8,00%	8,17%	20/06/2033	4,7 anos
CRI	22H1579450	Patio Roraima	Shopping	10,17	4,1%	IPCA	8,05%	7,70%	25/08/2034	5,2 anos
CRI	21K0906902	Rosewood	Hotel	10,16	4,1%	IPCA	7,50%	7,77%	22/11/2033	5,0 anos
CRI	22C0983841	Mitre	Residencial	10,06	4,0%	CDI	2,30%	2,30%	17/03/2027	2,9 anos
CRI	21K0938679	Helbor	Residencial	10,05	4,0%	CDI	2,75%	2,74%	20/11/2024	1,3 anos
CRI	22E1284935	Assaí	Varejo	9,85	4,0%	IPCA	6,75%	6,75%	11/04/2034	5,1 anos
CRI	21F0568504	Pesa AIZ	Industrial	5,00	2,0%	IPCA	7,00%	7,91%	22/09/2031	4,1 anos
CRI	22E1314511	Plaenge 2S	Residencial	4,68	1,9%	IPCA	7,80%	7,55%	15/06/2027	3,9 anos
CRI	22E1313951	Plaenge 1S	Residencial	2,93	1,2%	IPCA	7,80%	7,73%	17/08/2026	3,4 anos
CRI	Total CRI			209,58	84,1%					4,1 anos

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL
FII	MCHY11	Mauá Capital High Yield FII	Recebíveis	24,30	9,8%
FII	KNHY11	Kinea High Yield CRI FII	Recebíveis	6,22	2,5%
FII		Outros		0,02	0,0%
FII	Total FII			30,54	12,3%

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL
Ação	BRPR3	BR Properties S.A.	Properties	1,91	0,8%
Ação	Total Ação			1,91	0,8%

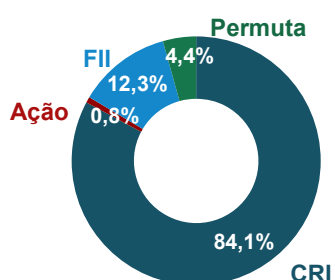
Tipo	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL
Permuta	Pinheiros	Residencial	10,96	4,4%
Permuta	Total Permuta		10,96	4,4%

Total de Ativos

Caixa Líquido

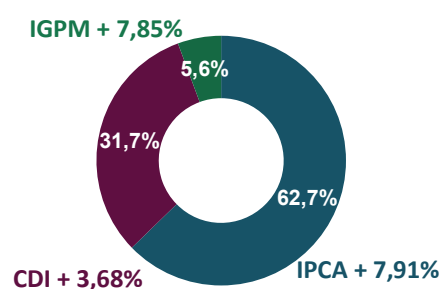
101,6%

Estratégia de alocação



Fonte: WHG

Alocação de CRI por Indexador



Fonte: WHG

Desempenho do Fundo

DRE (R\$)

	jun-22	jul-22	ago-22	2022
Receita	3.151.202	3.034.770	2.967.317	16.811.079
CRI	2.422.434	2.118.606	2.537.835	13.793.049
Juros + Correção	2.229.545	1.871.346	2.261.788	13.076.853
Ganho de capital CRI	192.889	247.260	276.047	716.196
FII	460.229	412.127	370.141	1.570.789
Proventos	463.589	424.391	398.371	1.614.642
Ganho de capital FII	(3.359)	(12.265)	(28.229)	(43.853)
Permuta	0	0	0	0
Receita Permuta	0	0	0	0
Caixa	268.540	504.037	59.341	1.447.241
Despesas	(539.454)	(1.011.818)	(242.854)	(4.049.417)
Resultado (ex MTM)	2.611.748	2.022.952	2.724.463	12.761.663
Distribuição	2.759.848	2.759.848	2.759.848	12.514.630
DY (a.m) / Fechamento	1,08%	1,10%	1,15%	

Fonte: WHG

Rentabilidade da Cota

WHGR	ago/22
Cota Aquisição (R\$)	9,60
Rendimento (R\$/Cota)	0,11
Dividend Yield (% a.m)	1,15%
Cota Patrimonial	9,93

Negociação e Liquidez

Volume negociado no mês (R\$)	14.035.261
Média diária (R\$)	610.229
Quantidade de cotas no mês	1.460.984
Valor médio da cota	9,65

Descrição dos Ativos



CRI Alinea

	Segmento	Loteamento
	Localização	Santa Catarina
	Código	22B0581101
	Taxa de aquisição	IGPM + 7,85%
	Duration	3,0 anos

Garantias

Aval dos sócios, AF das SPEs, Fundo de Reserva e subordinação



CRI Assaí

	Segmento	Varejo
	Localização	Diversificado
	Código	22E1284935
	Taxa de aquisição	IPCA + 6,75%
	Duration	5,1 anos

Garantias

Alienação Fiduciária de Cotas do FII Barzel, futuro detentor de até 17 imóveis alvo da 1ª Emissão de Cotas do FII Barzel, que serão locados pelo Assaí Atacadista. Com LTV máximo de 60%



CRI Brookfield Sub

	Segmento	Escritórios
	Localização	São Paulo - SP
	Código	22G0282158
	Taxa de aquisição	IPCA + 8,85%
	Duration	4,0 anos

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, AF dos Imóveis, AF das cotas, Fundo de Reserva e Compromisso de aporte



CRI Cemara II

	Segmento	Loteamento
	Localização	Americana - SP
	Código	20L0483144
	Taxa de aquisição	IPCA + 8,25%
	Duration	4,2 anos

Garantias

Aval dos Sócios; AF das cotas das SPEs Cedentes; Fundo de Reserva equivalente a 1 parcela do CRI Sênior



CRI Dutra

	Segmento	Logística
	Localização	Guarulhos - SP
	Código	21F1076305
	Taxa de aquisição	IPCA + 8,00%
	Duration	4,7 anos

Garantias

a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Promessa de Cessão Fiduciária e o Fundo de Despesas



CRI Emergent Cold

	Segmento	Logística
	Localização	Diversificado
	Código	22F0930128
	Taxa de aquisição	CDI + 4,00%
	Duration	2,5 anos

Garantias

Fiança; Cessão Fiduciária; Alienação Fiduciária de Imóveis; Fundo de Reserva e Fundo de Despesa



CRI Helbor

	Segmento	Residencial
	Localização	São Paulo - SP
	Código	21K0938679
	Taxa de aquisição	CDI + 2,75%
	Duration	1,4 anos

Garantias

AF de cotas de cinco SPEs com razão mínima de garantia de 110%; regime de patrimônio de afetação



CRI Malzoni

	Segmento	Escritórios
	Localização	São Paulo - SP
	Código	21I0931497
	Taxa de aquisição	IPCA + 6,77%
	Duration	7,1 anos

Garantias

AF dos Imóveis, Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis detidos pelo FII oriundos dos Imóveis



CRI Mitre

	Segmento	Residencial
	Localização	São Paulo - SP
	Código	22C0983841
	Taxa de aquisição	CDI + 2,30%
	Duration	2,9 anos

Garantias

AF de cotas da SPE



CRI Origo

	Segmento	Energia
	Localização	Minas Gerais
	Código	22G0641775
	Taxa de aquisição	IPCA + 10,00%
	Duration	5,1 anos

Garantias

AF dos Equipamentos, AF das cotas e AF dos Direitos de Superfície



CRI Patio Roraima

	Segmento	Shopping
	Localização	Boa Vista - RR
	Código	22H1579450
	Taxa de aquisição	IPCA + 8,05%
	Duration	5,2 anos

Garantias

Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança e o Fundo de Reserva



CRI Pesa AIZ

	Segmento	Industrial
	Localização	São José dos Pinhais - Paraná
	Código	21F0568504
	Taxa de aquisição	IPCA + 7,00%
	Duration	4,1 anos

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, AF de imóveis; Aval dos acionistas, Fundo de despesas



CRI Plaenge 1S

	Segmento	Corporativo
	Localização	Diversificado
	Código	22E1313951
	Taxa de aquisição	IPCA + 7,80%
	Duration	3,4 anos

Garantias

Fiança Holding e dos Sócios, Fundo de Liquidez e Cessão Fiduciária dos recebíveis



CRI Plaenge 2S

	Segmento	Corporativo
	Localização	Diversificado
	Código	22E1314511
	Taxa de aquisição	IPCA + 7,80%
	Duration	4,0 anos

Garantias

Fiança Holding e dos Sócios, Fundo de Liquidez e Cessão Fiduciária dos recebíveis



CRI Rosewood

	Segmento	Hotel
	Localização	São Paulo - SP
	Código	21K0906902
	Taxa de aquisição	IPCA + 7,50%
	Duration	5,1 anos

Garantias

A Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas



CRI Vinci Globo

	Segmento	Escritórios
	Localização	São Paulo - SP
	Código	22A0695877
	Taxa de aquisição	IPCA + 6,83%
	Duration	6,1 anos

Garantias
AF do imóvel, Cessão Fiduciária de Contrato Atípico de Locação e Fundo de Reserva



CRI You Inc

	Segmento	Residencial
	Localização	São Paulo - SP
	Código	21L0666218
	Taxa de aquisição	CDI + 4,30%
	Duration	3,1 anos

Garantias
AF do imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, AF da SPE e Sócios, Fundo de Reserva, Razão de garantia de 160%



Permuta Pinheiros

	Segmento	Residencial
	Localização	São Paulo - SP
	Código	na
	Torres/Unidades	1 / 171

Descrição
Investimentos de permuta em empreendimento residencial no bairro de Pinheiros, em fase de desenvolvimento, por incorporadora paulista e projeto com VGV de aproximadamente R\$70,0 milhões.

Este material de divulgação é destinado exclusivamente ao cliente, não considera situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. Este material foi elaborado pela equipe de gestão de fundos de investimento (“time de gestão”) da Wealth High Governance Capital Ltda. (“WHG Capital”), empresa responsável pela gestão de fundos de investimento. O material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas, não devendo ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional de oferta, distribuição, consultoria, solicitação de compra e/ou venda ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. A decisão final de alocação cabe exclusivamente ao gestor discricionário da carteira do veículo de investimento. Recomendamos ao cliente que sempre consulte profissionais especializados antes de decidir sobre investimentos em ativos mobiliários. Este material não se caracteriza nem deve ser entendido como uma promessa/um compromisso da WHG Capital de realizar os serviços ou estruturar os veículos de investimento aqui descritos. Este material não se caracteriza e não deve ser entendido como consultoria jurídica, contábil, regulatória ou fiscal em relação aos assuntos aqui tratados. O cliente deve basear-se, exclusivamente, em sua opinião e na opinião de profissionais especializados por ele contratados, para opinar e decidir. A reprodução total ou parcial desta publicação é expressamente proibida, exceto com a autorização da WHG ou a citação por completo da fonte (nomes dos autores, da publicação e da WHG).



Wealth High Governance

