



Wealth High Governance

Junho de 2022

# Relatório Gerencial

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII



---

## Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de junho, o primeiro após a 2ª emissão de cotas, com 86,4% do seu patrimônio líquido alocado em Ativos Alvo e os demais recursos alocados em instrumentos de caixa. A gestão segue ativamente trabalhando na estruturação de ativos que devem ser liquidados até o final de julho.

No dia 14 de julho serão pagos rendimentos referentes ao mês de junho equivalentes a R\$ 0,11 centavos por cota aos detentores das cotas de 30 de junho. Tal distribuição equivale a uma rentabilidade de 1,08% ao mês considerando a cota de fechamento de junho (R\$ 10,17).







Durante o mês de junho, primeiro mês em que as cotas do Fundo foram negociadas, foi atingido o volume de R\$ 9,6 milhões, com média diária de negociação de R\$ 480 mil e ampliação do número de cotistas de 1.984 para 2.157, 8,7% de incremento.

Ainda, no mês de junho, o Fundo adquiriu dois novos CRI: CRI Assaí (IPCA + 6,75% a.a) no montante de R\$ 10,0 milhões e CRI Emergent Cold (CDI + 4,00% a.a) no montante de R\$ 18,0 milhões. Já no book de ações, aumentamos a nossa posição em mais R\$ 1,0 milhão na BR Properties (BRPR3), alocação que a gestão calcula um desconto assimétrico com potencial de geração de caixa para o fundo. Adicionalmente, o Fundo realizou determinadas vendas táticas de CRI, com apuração de ganho de capital. Essas operações refletem o compromisso da gestão em aproveitar momentos do mercado, otimizar o retorno dos cotistas e reciclar a carteira com alocações oportunísticas.

# 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.

 <p><b>Valor de Mercado (R\$/cota)</b></p> <p>R\$ 10,17</p>	 <p><b>Valor Patrimonial (R\$/cota)</b></p> <p>R\$ 10,01</p>	 <p><b>Valor Patrimonial do Fundo</b></p> <p>R\$ 251,08 mm</p>
 <p><b>Último Rendimento (R\$/cota)</b></p> <p>R\$ 0,11</p>	 <p><b>Dividend Yield (a.m) Cota de Mercado</b></p> <p>1,08%</p>	 <p><b>Número de Cotistas</b></p> <p>2.157</p>

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

# Análise da Carteira

## Carteira do Fundo

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$m)	% PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Prazo	Duration
CRI	21L0666218	You Inc	Residencial	28,18	11,2%	CDI	4,30%	16/12/2026	3,1 anos
CRI	22A0695877	Vinci Globo	Escritórios	19,83	7,9%	IPCA	6,83%	07/01/2037	6,2 anos
CRI	22F0930128	Emergent Cold	Logística	18,02	7,2%	CDI	4,00%	21/06/2028	2,6 anos
CRI	21K0906902	Rosewood	Hotel	16,07	6,4%	IPCA	7,50%	22/11/2033	5,1 anos
CRI	21I0931497	Malzoni	Escritórios	13,16	5,2%	IPCA	6,77%	15/09/2031	7,1 anos
CRI	22B0581101	Alinea	Loteamento	12,02	4,8%	IGPM	7,85%	22/02/2030	3,1 anos
CRI	20L0483144	Cemara II	Loteamento	11,89	4,7%	IPCA	8,25%	20/11/2033	4,2 anos
CRI	21F1076305	Dutra	Logística	10,16	4,0%	IPCA	8,00%	20/06/2033	4,8 anos
CRI	22C0983841	Mitre	Residencial	10,05	4,0%	CDI	2,30%	17/03/2027	3,0 anos
CRI	21K0938679	Helbor	Residencial	10,04	4,0%	CDI	2,75%	20/11/2024	1,4 anos
CRI	22E1284935	Assaí	Varejo	9,92	4,0%	IPCA	6,75%	11/04/2034	5,1 anos
CRI	21J1022783	SuperFrio	Logística	5,23	2,1%	IPCA	7,00%	15/10/2031	4,1 anos
CRI	21F0568504	Pesa AIZ	Industrial	5,11	2,0%	IPCA	7,00%	22/09/2031	4,2 anos
CRI		<b>Total CRI</b>		<b>169,68</b>	<b>67,6%</b>				<b>4,2 anos</b>

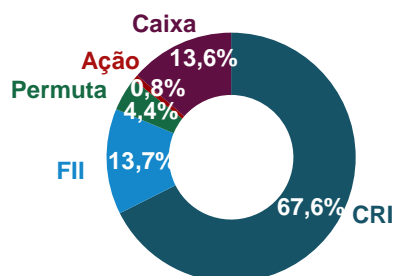
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$m)	% PL
FII	MCHY11	Mauá Capital High Yield FII	Recebíveis	25,09	10,0%
FII	KNHY11	Kinea High Yield CRI FII	Recebíveis	6,60	2,6%
FII		Outros		2,75	1,1%
FII		<b>Total FII</b>		<b>34,45</b>	<b>13,7%</b>

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

Tipo	Ativo	Segmento	Valor (R\$m)	% PL
Permuta	Pinheiros	Residencial	10,96	4,4%
Permuta	<b>Total Permuta</b>		<b>10,96</b>	<b>4,4%</b>

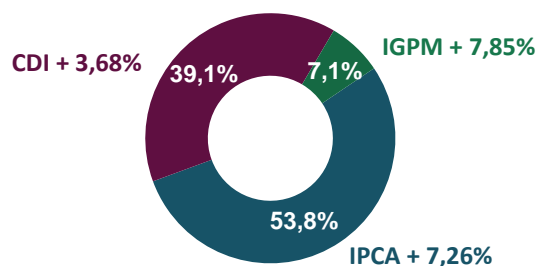
Total de Ativos		Caixa Líquido
86,4%		13,6%

### Estratégia de alocação



Fonte: WHG

### Alocação de CRI por Indexador



Fonte: WHG

# Desempenho do Fundo

## DRE (R\$)

	abr-22	mai-22	jun-22	2022
<b>CRI</b>	1.577.378	2.199.669	2.422.434	9.136.608
Juros + Correção	1.577.378	2.199.669	2.229.545	8.943.719
Ganho de capital CRI	0	0	192.889	192.889
<b>FII</b>	147.806	180.486	460.843	789.135
Proventos	147.806	180.486	463.589	791.880
Ganho de capital FII	0	0	(2.745)	(2.745)
<b>Permuta</b>	0	0	0	0
Receita Permuta	0	0	0	0
<b>Caixa</b>	259.859	65.211	268.540	883.863
Despesas	(133.504)	(139.882)	(539.454)	(2.794.745)
<b>Resultado (ex MTM)</b>	1.851.539	2.305.483	2.612.362	8.014.862
<b>Distribuição</b>	1.482.887	1.862.466	2.759.848	6.994.933
<b>Distribuição/Cota</b>	0,10	0,10	0,11	0,37
<b>DY (a.m) / cota 10</b>	1,00%	1,00%	1,08%	

Fonte: WHG

## Rentabilidade da Cota

WHGR	mai/22
Cota Aquisição (R\$)	10,17
Rendimento (R\$/Cota)	0,11
Dividend Yield (% a.m)	1,08%
Cota Patrimonial	10,01






## Negociação e Liquidez

Volume negociado no mês (R\$)	9.652.570
Média diária (R\$)	482.628
Quantidade de cotas no mês	956.950
Valor médio da cota	10,16

# Descrição dos Ativos



## CRI Alinea






	<b>Segmento</b>	Loteamento
	<b>Localização</b>	Santa Catarina - SC
	<b>Código</b>	22B0581101
	<b>Taxa de aquisição</b>	IGPM + 7,85%
	<b>Duration</b>	3,1 anos

### Garantias

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



## CRI Assaí






	<b>Segmento</b>	Varejo
	<b>Localização</b>	Diversificado
	<b>Código</b>	22E1284935
	<b>Taxa de aquisição</b>	IPCA + 6,75%
	<b>Duration</b>	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 Cemara II






	<b>Segmento</b>	Loteamento
	<b>Localização</b>	Americana - SP
	<b>Código</b>	20L0483144
	<b>Taxa de aquisição</b>	IPCA + 8,25%
	<b>Duration</b>	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






	<b>Segmento</b>	Logística
	<b>Localização</b>	Guarulhos - SP
	<b>Código</b>	21F1076305
	<b>Taxa de aquisição</b>	IPCA + 8,00%
	<b>Duration</b>	4,8 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

	<b>Segmento</b>	Logística
	<b>Localização</b>	Diversificado
	<b>Código</b>	22F0930128
	<b>Taxa de aquisição</b>	CDI + 4,00%
	<b>Duration</b>	2,6 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	3,0 anos

#### Garantias

AF de cotas da SPE



### CRI Pesa AIZ

Segmento	Industrial
Localização	São José dos Pinhais - Paraná
Código	21F0568504
Taxa de aquisição	IPCA + 7,00%
Duration	4,2 anos

#### Garantias

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



### 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 SuperFrio

Segmento	Logística
Localização	Barueri - SP / Caixias - RJ
Código	21J1022783
Taxa de aquisição	IPCA + 7,00%
Duration	4,1 anos

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



### CRI Vinci Globo

Segmento	Escritórios
Localização	São Paulo - SP
Código	22A0695877
Taxa de aquisição	IPCA + 6,83%
Duration	6,2 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



---

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

