



Wealth High Governance

Outubro de 2022

Relatório Gerencial

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

WHGR11



Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de outubro com 101,2% do seu patrimônio líquido alocado em Ativos Alvo, distribuídos em 24 ativos e 2,0% em instrumentos de caixa.

No dia 16 de novembro serão pagos, aos cotistas detentores de cotas do Fundo em 31 de outubro, rendimentos referentes ao mês de outubro equivalentes a R\$ 0,07 centavos por cota. Tal distribuição representa uma rentabilidade de 0,76% ao mês considerando a cota de fechamento de outubro (R\$ 9,22).

Ainda, durante o mês de outubro, o Fundo foi notificado sobre o resgate antecipado integral do CRI Cemara II (R\$ 11,6 milhões), que gerou um resultado extraordinário de R\$ 233 mil decorrente do prêmio pré-pagamento. Desse modo, a amortização extraordinária gerou caixa utilizado para quitar R\$7,0 milhões de compromissada reversa, aquisição de R\$ 7,0 milhões do CRI Capital (IPCA + 11% a.a) e aquisição adicional de R\$ 4,5 milhões no CRI Arena MRV (CDI + 5,25% a.a). Já na ponta de reciclagem da carteira, foi realizada a venda de R\$ 250 mil adicionais de CRI Rosewood.

Visando maior transparência, aprimoramos o presente relatório, incluindo uma tabela de sensibilidade do carregamento da carteira de CRI em relação ao preço de negociação do fundo no mercado secundário.

A gestão segue confiante na carteira do Fundo e as projeções do Relatório Focus indicam um IPCA de 0,42% para outubro, retornando ao patamar positivo. Como consequência, estimamos que o resultado do fundo e dividendos deverão atingir de forma gradual patamares mais elevados ao longo dos próximos meses.

O Fundo busca oferecer aos seus cotistas um *portfolio* diversificado com uma alocação balanceada de acordo com o ciclo econômico-imobiliário. Sendo assim, nesse momento estamos majoritariamente alocados em uma carteira de crédito, dado o retorno assimétrico apresentado por algumas operações. A deflação temporária impactou negativamente os dividendos de setembro e outubro, entretanto o fundo conta com a carteira 100% adimplente, com boas garantias e operações robustas.

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>Valor de Mercado (R\$/cota)</p> <p>R\$ 9,22</p>	<p>Valor Patrimonial (R\$/cota)</p> <p>R\$ 9,96</p>	<p>Valor Patrimonial do Fundo</p> <p>R\$ 249,87 mm</p>
<p>Último Rendimento (R\$/cota)</p> <p>R\$ 0,07</p>	<p>Dividend Yield (a.m) Cota de Mercado</p> <p>0,76%</p>	<p>Número de Cotistas</p> <p>3.131</p>

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\$m)	% 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	25,78	10,3%	IPCA	8,85%	7,80%	19/07/2027	3,9 anos
CRI	22F0930128	Emergent Cold	Logística	18,08	7,2%	CDI	4,00%	4,00%	21/06/2028	2,4 anos
CRI	21I0931497	Malzoni	Escritórios	13,32	5,3%	IPCA	6,77%	6,11%	15/09/2031	7,0 anos
CRI	22I0246580	Arena MRV	Entretenimento	12,03	4,8%	CDI	5,25%	5,25%	24/09/2029	2,7 anos
CRI	22A0695877	Vinci Globo	Escritórios	11,87	4,8%	IPCA	6,83%	6,93%	07/01/2037	6,0 anos
CRI	22B0581101	Alinea	Loteamento	11,54	4,6%	IGPM	7,85%	7,71%	22/02/2030	3,0 anos
CRI	22G0641775	Origo	Energia	11,52	4,6%	IPCA	10,00%	9,19%	30/06/2034	4,8 anos
CRI	21F1076305	Dutra	Logística	10,30	4,1%	IPCA	8,00%	7,76%	20/06/2033	4,6 anos
CRI	22H1579450	Patio Roraima	Shopping	10,19	4,1%	IPCA	8,05%	7,69%	25/08/2034	5,1 anos
CRI	21K0938679	Helbor	Residencial	10,05	4,0%	CDI	2,75%	2,76%	20/11/2024	1,2 anos
CRI	22C0983841	Mitre	Residencial	10,05	4,0%	CDI	2,30%	2,30%	17/03/2027	2,8 anos
CRI	22E1284935	Assaí	Varejo	9,88	4,0%	IPCA	6,75%	6,78%	11/04/2034	5,0 anos
CRI	21K0906902	Rosewood	Hotel	7,62	3,0%	IPCA	7,50%	7,32%	22/11/2033	4,9 anos
CRI	22H1814286	Capital	Residencial	7,10	2,8%	IPCA	11,00%	10,54%	15/09/2027	2,6 anos
CRI	21F0568504	Pesa AIZ	Industrial	5,00	2,0%	IPCA	7,00%	7,45%	22/09/2031	4,1 anos
CRI	22E1314511	Plaenge 2S	Residencial	4,71	1,9%	IPCA	7,80%	7,15%	15/06/2027	3,8 anos
CRI	22E1313951	Plaenge 1S	Residencial	2,95	1,2%	IPCA	7,80%	7,21%	17/08/2026	3,2 anos
CRI		Total CRI		210,19	84,1%					3,8 Anos

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$m)	% PL
FII	MCHY11	Mauá Capital High Yield FII	Recebíveis	24,10	9,6%
FII	KNHY11	Kinea High Yield CRI FII	Recebíveis	6,19	2,5%
FII		Outros		0,02	0,0%
FII		Total FII		30,31	12,1%

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$m)	% PL
Ação	BRPR3	BR Properties S.A.	Properties	1,45	0,6%
Ação		Total Ação		1,45	0,6%

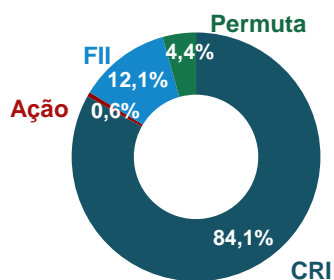
Tipo	Ativo	Segmento	Valor (R\$m)	% PL
Permuta	Pinheiros	Residencial	10,96	4,4%
Permuta	Total Permuta		10,96	4,4%

Total de Ativos

Caixa Líquido

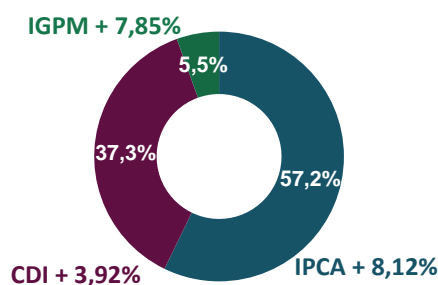
101,2%

Estratégia de alocação



Fonte: WHG

Alocação de CRI por Indexador



Fonte: WHG

Desempenho do Fundo

DRE (R\$)

	ago-22	set-22	out-22	2022
Receita	2.967.317	1.934.821	2.243.382	20.989.282
CRI	2.537.835	1.529.182	1.814.088	17.136.319
Juros + Correção + Outros	2.261.788	1.247.081	1.803.808	16.127.742
Ganho de capital CRI	276.047	282.100	10.280	1.008.577
FII	370.141	367.847	342.708	2.281.344
Proventos	398.371	367.477	342.708	2.324.827
Ganho de capital FII	(28.229)	370	0	(43.484)
Permuta	0	0	0	0
Receita Permuta	0	0	0	0
Caixa	59.341	37.792	86.586	1.571.619
Despesas	(242.854)	(240.975)	(414.927)	(4.705.318)
Resultado (ex MTM)	2.724.463	1.693.846	1.828.455	16.283.964
Distribuição	2.759.848	2.007.162	1.756.267	16.278.060
DY (a.m) / Fechamento	1,15%	0,85%	0,76%	

Fonte: WHG

* Outros inclui: Prêmio de prêmio de pré-pagamento e inicial

Rentabilidade da Cota

WHGR	out/22
Cota Aquisição (R\$)	9,22
Rendimento (R\$/Cota)	0,07
Dividend Yield (% a.m)	0,76%
Cota Patrimonial	9,96

Negociação e Liquidez

Volume negociado no mês (R\$)	8.578.833
Média diária (R\$)	428.942
Quantidade de cotas no mês	928.651
Valor médio da cota no mês	9,28

Sensibilidade Mercado Secundário

A título de apresentar mais informações aos cotistas, foi realizado o estudo de sensibilidade das taxas em relação ao preço do secundário¹ a fim de evidenciar o carregamento implícito com base no ágio ou deságio da cota de mercado.

Sensibilidade do Yield da carteira de CRI ao preço do mercado secundário ²

% PL	47,9%	31,5%	4,6%
Cota de Mercado	IPCA +	CDI +	IGPM +
R\$ 8,47	13,87%	4,98%	11,37%
R\$ 8,62	13,29%	4,85%	11,02%
R\$ 8,77	12,71%	4,72%	10,66%
R\$ 8,92	12,13%	4,59%	10,31%
R\$ 9,07	11,55%	4,46%	9,95%
R\$ 9,22	10,97%	4,33%	9,60%
R\$ 9,37	10,39%	4,20%	9,24%
R\$ 9,52	9,81%	4,06%	8,89%
R\$ 9,67	9,23%	3,93%	8,53%
R\$ 9,82	8,65%	3,80%	8,18%
R\$ 9,97	8,07%	3,67%	7,82%

1: Essas projeções são estimativas com base no cenário atual, de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento, recomendação de compra ou venda, consultoria ou análise de valores mobiliários, muito menos devem ser consideradas, em nenhuma hipótese, como promessa ou garantia de retorno esperado.

2: A sensibilidade não considera taxa de administração e performance

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 Arena MRV

	Segmento	Entretenimento
	Localização	Belo Horizonte - MG
	Código	22I0246580
	Taxa de aquisição	CDI + 5,25%
	Duration	2,7 anos

Garantias

A Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Cotas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas e o Fundo de Juros



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	3,9 anos

Garantias

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



CRI Capital

	Segmento	Residencial
	Localização	Manaus - AM
	Código	22H1814286
	Taxa de aquisição	IPCA + 11,00%
	Duration	2,6 anos

Garantias

A Alienação Fiduciária de Imóvel e Fiança dos Sócios



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	4,8 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

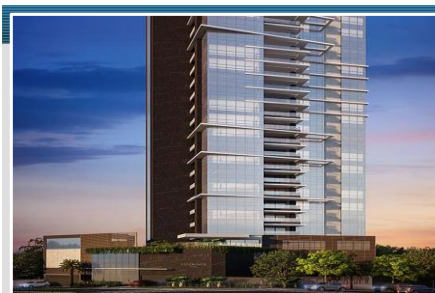
Garantias
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, AF de imóveis; Aval dos acionistas, Fundo de despesas



CRI Plaenge 1S

	Segmento	Residencial
	Localização	Diversificado
	Código	22E1313951
	Taxa de aquisição	IPCA + 7,80%
	Duration	3,2 anos

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



CRI Plaenge 2S

Segmento	Residencial
Localização	Diversificado
Código	22E1314511
Taxa de aquisição	IPCA + 7,80%
Duration	3,8 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
Torres/Unidades	1 / 171
Aprovação	Esperado Dez/22
 Lançamento	Esperado 1S23
Evolução da Obra	N/A

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

