

Novembro de 2022

Relatório Gerencial

WHG Real Estate Fundo de Investimento
Imobiliário – FII
WHGR11

Comentários do Gestor



O Fundo encerrou o mês de novembro com 102,2% do seu patrimônio líquido alocado em Ativos Alvo, distribuídos em 25 ativos e 1,1% em instrumentos de caixa.

No dia 14 de dezembro serão pagos, aos cotistas detentores de cotas do Fundo em 30 de novembro, rendimentos referentes ao mês de novembro equivalentes a R\$ 0,07 centavos por cota. Tal distribuição representa uma rentabilidade de 0,77% ao mês considerando a cota de fechamento de outubro (R\$ 9,14).

Durante o mês de novembro, o Fundo investiu R\$ 3,0 milhões no CRI Harmonia da Vila (IPCA + 10,90%), operação originada em conjunto com outro gestor imobiliário, que tem como objetivo financiar a construção de um empreendimento localizado na Vila Madalena e que já possui em torno de 30% de vendas realizadas.

Com a retomada da inflação positiva o fundo deve voltar a gerar resultado na parte de correção monetária, além do cupom fixo dos CRI indexados à inflação, uma vez que majoritariamente em nosso portfólio os CRI são indexados à inflação com dois meses de defasagem. Como consequência, estimamos que o resultado do fundo e dividendos deverão atingir de forma gradual patamares mais elevados ao longo dos próximos meses.

Adicionalmente, a cota patrimonial do fundo foi impactada negativamente em R\$ 0,09 centavos por cota em relação ao mês de outubro, efeito em linha com a abertura das taxas das NTN-B's com duration equivalente que foi de 8,54% entre os vértices de 2026 e 2028.

O Fundo busca oferecer aos seus cotistas um portfólio 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.

WHG Real Estate FII

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\$ 9,14



Valor Patrimonial (R\$/Cota)

R\$ 9,87



Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 247,43 mm



Último Rendimento (R\$/cota)

R\$ 0,07



**Dividend Yield (a.m)
Cota de Mercado**

0,77%



Número de Cotistas

3.249

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	XP INVESTIMENTOS CCTVM 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

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Prazo	Duration
CRI	21L0666218	You Inc	Residencial	28,19	11,4%	CDI	4,30%	4,30%	16/12/2026	2,9 anos
CRI	22G0282158	Brookfield Sub	Escritórios	25,45	10,3%	IPCA	8,85%	8,33%	19/07/2027	3,8 anos
CRI	22F0930128	Emergent Cold	Logística	18,07	7,3%	CDI	4,00%	4,00%	21/06/2028	2,3 anos
CRI	21I0931497	Malzoni	Escritórios	13,02	5,3%	IPCA	6,77%	6,48%	15/09/2031	6,9 anos
CRI	22I0246580	MRV	Entretenimento	12,03	4,9%	CDI	5,25%	5,25%	24/09/2029	2,7 anos
CRI	22A0695877	Vinci Globo	Escritórios	11,79	4,8%	IPCA	6,83%	7,13%	07/01/2037	5,9 anos
CRI	22B0581101	Alinea	Loteamento	11,22	4,5%	IGPM	7,85%	7,95%	22/02/2030	3,0 anos
CRI	22G0641775	Origo	Energia	11,20	4,5%	IPCA	10,00%	9,72%	30/06/2034	4,8 anos
CRI	22H1579450	Patio Roraima	Shopping	10,27	4,1%	IPCA	8,05%	7,54%	25/08/2034	5,1 anos
CRI	21F1076305	Dutra	Logística	10,08	4,1%	IPCA	8,00%	8,26%	20/06/2033	4,5 anos
CRI	22C0983841	Mitre	Residencial	10,05	4,1%	CDI	2,30%	2,30%	17/03/2027	2,7 anos
CRI	21K0938679	Helbor	Residencial	10,05	4,1%	CDI	2,75%	2,76%	20/11/2024	1,1 anos
CRI	22E1284935	Assaí	Varejo	9,60	3,9%	IPCA	6,75%	7,29%	11/04/2034	5,0 anos
CRI	21K0906902	Rosewood	Hotel	7,46	3,0%	IPCA	7,50%	7,78%	22/11/2033	4,8 anos
CRI	22H1814286	Capital	Residencial	6,97	2,8%	IPCA	11,00%	11,37%	15/09/2027	2,5 anos
CRI	21F0568504	Pesa AIZ	Industrial	4,90	2,0%	IPCA	7,00%	7,97%	22/09/2031	4,0 anos
CRI	22E1314511	Plaenge 2S	Residencial	4,62	1,9%	IPCA	7,80%	7,69%	15/06/2027	3,8 anos
CRI	22J1370286	P&G Harmonia	Residencial	3,01	1,2%	IPCA	10,90%	10,91%	27/11/2025	3,7 anos
CRI	22E1313951	Plaenge 1S	Residencial	2,89	1,2%	IPCA	7,80%	7,95%	17/08/2026	3,2 anos
CRI		Total CRI		210,87	85,1%					3,8 Anos

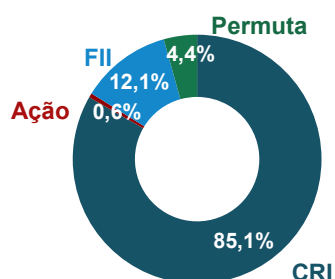
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL
FII	MCHY11	Mauá Capital High Yield FII	Recebíveis	23,79	9,6%
FII	KNHY11	Kinea High Yield CRI FII	Recebíveis	6,13	2,5%
FII		Outros		0,02	0,0%
FII		Total FII		29,93	12,1%

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL
Ação	BRPR3	BR Properties S.A.	Properties	1,42	0,6%
Ação		Total Ação		1,42	0,6%

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

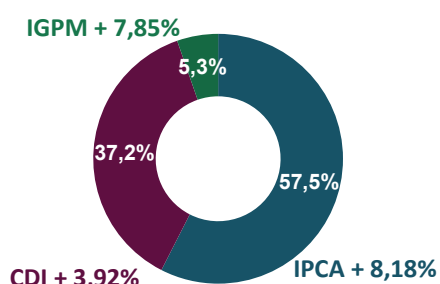
Total de Ativos				Caixa Líquido	
102,2%					

Estratégia de Alocação¹



Fonte: WHG

Alocação de CRI por Indexador²



Fonte: WHG

¹ %PL

² Taxa média de aquisição, % da carteira de CRI

Desempenho do Fundo

DRE (R\$)

	set-22	out-22	nov-22	2022
Receita	1.934.821	2.243.382	2.116.261	23.105.543
CRI	1.529.182	1.814.088	1.732.632	18.868.951
Juros + Correção + Outros	1.247.081	1.803.808	1.732.632	17.860.374
Ganho de capital CRI	282.100	10.280	0	1.008.577
FII	367.847	342.708	349.043	2.630.386
Proventos	367.477	342.708	349.043	2.673.870
Ganho de capital FII	370	0	0	(43.484)
Permuta	0	0	0	0
Receita Permuta	0	0	0	0
Caixa	37.792	86.586	34.586	1.606.206
Despesas	(240.975)	(414.927)	(125.414)	(4.830.732)
Resultado (ex MTM)	1.693.846	1.828.455	1.990.847	18.274.811
Distribuição	2.007.162	1.756.267	1.756.267	18.034.327
DY (a.m.) / Fechamento	0,85%	0,76%	0,77%	

Fonte: WHG

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

Rentabilidade da Cota

WHGR	nov/22
Cota Aquisição (R\$)	9,14
Rendimento (R\$/Cota)	0,07
Dividend Yield (% a.m)	0,77%
Cota Patrimonial	9,87

Negociação e Liquidez

Volume negociado no mês (R\$)	14.389.413
Média diária (R\$)	719.471
Quantidade de cotas no mês	1.639.805
Valor médio da cota no mês	8,84

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 carregio 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	48,9%	31,6%	4,5%
Cota de Mercado	IPCA +	CDI +	IGPM +
R\$ 8,39	13,94%	5,18%	11,36%
R\$ 8,54	13,36%	5,04%	11,01%
R\$ 8,69	12,78%	4,90%	10,65%
R\$ 8,84	12,19%	4,76%	10,30%
R\$ 8,99	11,61%	4,63%	9,94%
R\$ 9,14	11,03%	4,49%	9,59%
R\$ 9,29	10,45%	4,35%	9,23%
R\$ 9,44	9,87%	4,21%	8,88%
R\$ 9,59	9,28%	4,07%	8,52%
R\$ 9,74	8,70%	3,93%	8,17%
R\$ 9,89	8,12%	3,79%	7,81%

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 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 P&G Harmonia

	Segmento	Residencial
	Localização	São Paulo - SP
	Código	22J1370286
	Taxa de aquisição	IPCA + 10,90%
	Duration	3,7 anos

Garantias

Fiança; Cessão Fiduciária de Recebíveis; Alienação Fiduciária de Imóveis; Alienação Fiduciária de Ações; Fundo de Reserva; Fundo de Despesa e Fundo de Juros



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 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).

Agradecemos a confiança.

Para mais informações sobre nossos fundos, consulte:

<https://whg.com.br/asset-management>



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

Wealth High Governance



Instagram
[@wealth_high_governance](https://www.instagram.com/@wealth_high_governance)



LinkedIn
[/wealth-high-governance](https://www.linkedin.com/company/wealth-high-governance)



Telegram
[wealth_high_governance](https://www.telegram.com/wealth_high_governance)



Twitter
[@wealth_high_gov](https://www.twitter.com/@wealth_high_gov)