

Dezembro de 2022

Relatório Gerencial

WHG Real Estate Fundo de Investimento
Imobiliário - FII
WHGR11



Comentários do Gestor



O Fundo encerrou o mês de dezembro com 101,9% do seu patrimônio líquido alocado em Ativos Alvo, distribuídos em 25 ativos e 1,6% em instrumentos de caixa.

Durante o mês não foram realizadas movimentações relevantes na carteira. O Fundo segue com as operações adimplentes e os investimentos apresentando os retornos esperados, com destaque para a alocação em MCHY11, que contribuiu com um dividendo extraordinário decorrente da amortização de um CRI com inflação acumulada em montante relevante.

No dia 13 de janeiro, serão pagos aos cotistas detentores de cotas do Fundo em 29 de dezembro rendimentos no valor de R\$ 0,09 centavos por cota. Esta distribuição representa uma rentabilidade de 1,04% no mês de dezembro, considerando a cota de fechamento do mês (R\$ 8,67). Ainda no mês de dezembro, a cota patrimonial sofreu uma variação positiva de R\$0,12 por cota (1,18% ao mês, considerando a cota patrimonial do fechamento de novembro)

Vale destacar que, a partir de janeiro de 2023, o WHGR11 passou a integrar a carteira teórica do IFIX válida entre janeiro e abril de 2023. O índice para o primeiro quadrimestre será composto por 111 fundos, sendo que o WHGR11 contará com a participação de 0,198%.

A gestão do Fundo segue confiante na alocação atual da carteira, majoritariamente em operações de crédito (+90% entre CRI direto e FII de Recebíveis). Os investimentos atualizados por CDI+ (+35% da carteira de CRI), devem se beneficiar com o elevado carregamento da Selic (próximo do ponto máximo da curva de juros). Em relação às operações corrigidas pela inflação, originadas com bom nível de spread, enxergamos a possibilidade de capturar ganho de capital com o fechamento da curva no médio prazo conforme projeções. O Gestor segue atento aos movimentos do mercado e adotando, sempre que necessário, a estratégia de gestão ativa para o melhor interesse de seus cotistas.

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\$ 8,67



Valor Patrimonial (R\$/Cota)

R\$ 9,99



Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 250,68 mm



Último Rendimento (R\$/cota)

R\$ 0,09



Dividend Yield (a.m)
Cota de Mercado

1,04%



Número de Cotistas

3.322

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

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$m)	% PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Prazo	Duration
CRI	21L0666218	You Inc	Residencial	28,19	11,2%	CDI	4,30%	4,30%	16/12/2026	2,9 anos
CRI	22G0282158	Brookfield Sub	Escritórios	25,42	10,1%	IPCA	8,85%	8,47%	19/07/2027	3,8 anos
CRI	22F0930128	Emergent Cold	Logística	18,08	7,2%	CDI	4,00%	4,00%	21/06/2028	2,3 anos
CRI	21I0931497	Malzoni	Escritórios	13,71	5,5%	IPCA	6,77%	5,77%	15/09/2031	6,8 anos
CRI	22I0246580	MRV	Entretenimento	12,13	4,8%	CDI	5,25%	4,97%	24/09/2029	2,6 anos
CRI	22A0695877	Vinci Globo	Escritórios	11,89	4,7%	IPCA	6,83%	7,07%	07/01/2037	5,9 anos
CRI	22G0641775	Origo	Energia	11,10	4,4%	IPCA	10,00%	9,84%	30/06/2034	4,8 anos
CRI	22B0581101	Alinea	Loteamento	10,86	4,3%	IGPM	7,85%	8,41%	22/02/2030	3,0 anos
CRI	22H1579450	Patio Roraima	Shopping	10,28	4,1%	IPCA	8,05%	7,54%	25/08/2034	5,0 anos
CRI	21F1076305	Dutra	Logística	10,09	4,0%	IPCA	8,00%	8,39%	20/06/2033	4,5 anos
CRI	21K0938679	Helbor	Residencial	10,06	4,0%	CDI	2,75%	2,76%	20/11/2024	1,0 anos
CRI	22C0983841	Mitre	Residencial	10,05	4,0%	CDI	2,30%	2,30%	17/03/2027	2,7 anos
CRI	22E1284935	Assaf	Varejo	9,50	3,8%	IPCA	6,75%	7,41%	11/04/2034	5,0 anos
CRI	21K0906902	Rosewood	Hotel	7,57	3,0%	IPCA	7,50%	7,48%	22/11/2033	4,8 anos
CRI	22H1814286	Capital	Residencial	7,00	2,8%	IPCA	11,00%	11,37%	15/09/2027	2,4 anos
CRI	21F0568504	Pesa AIZ	Industrial	4,87	1,9%	IPCA	7,00%	8,09%	22/09/2031	3,9 anos
CRI	22E1314511	Plaenge 2S	Residencial	4,62	1,8%	IPCA	7,80%	7,82%	15/06/2027	3,8 anos
CRI	22J1370286	Harmonia	Residencial	3,01	1,2%	IPCA	10,90%	10,89%	27/11/2025	3,6 anos
CRI	22E1313951	Plaenge 1S	Residencial	2,89	1,2%	IPCA	7,80%	8,06%	17/08/2026	3,2 anos
CRI		Total CRI		211,32	84,3%					3,7 Anos

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$m)	% PL
FII	MCHY11	Mauá Capital High Yield FII	Receíveis	25,52	10,2%
FII	KNHY11	Kinea High Yield CRI FII	Receíveis	6,17	2,5%
FII		Outros		0,02	0,0%
FII		Total FII		31,71	12,6%

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$m)	% PL
Ação	BRPR3	BR Properties S.A.	Properties	1,53	0,6%
Ação		Total Ação		1,53	0,6%

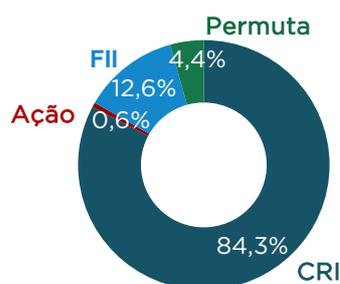
Tipo	Ativo	Segmento	Valor (R\$m)	% PL
Permuta	Pinheiros	Residencial	10,96	4,4%
Permuta		Total Permuta	10,96	4,4%

Total de Ativos

Caixa Líquido

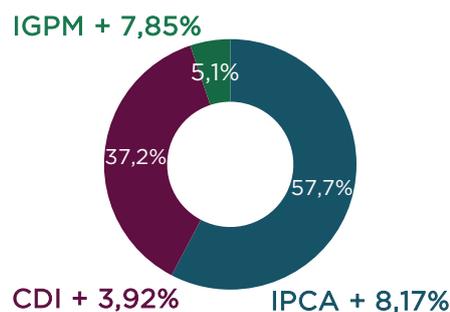
101,9%

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\$)

	out-22	nov-22	dez-22	2022
Receita	2.243.382	2.116.261	3.321.587	26.427.129
CRI	1.814.088	1.732.632	2.468.260	21.337.210
Juros + Correção + Outros	1.803.808	1.732.632	2.468.260	20.328.633
Ganho de capital CRI	10.280	0	0	1.008.577
FII	342.708	349.043	832.057	3.462.443
Proventos	342.708	349.043	832.057	3.505.927
Ganho de capital FII	0	0	0	(43.484)
Permuta	0	0	0	0
Receita Permuta	0	0	0	0
Caixa	86.586	34.586	21.271	1.627.476
Despesas	(414.927)	(125.414)	(226.973)	(5.057.705)
Resultado (ex MTM)	1.828.455	1.990.847	3.065.551	21.340.362
Distribuição	1.756.267	1.756.267	2.258.058	20.292.385
DY (a.m) / Fechamento	0,76%	0,77%	1,04%	

Fonte: WHG

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

Negociação e Liquidez		dez/22	3 meses	Desde o início
Volume negociado (R\$)		9.746.261	34.317.450	79.875.457
Média diária (R\$)		464.108	536.210	547.092
Quantidade de cotas		1.120.056	3.858.215	8.528.347
Média número de negócios		3.747	5.839	5.735
Valor médio da cota (R\$)		8,74	9,00	9,48
Range de negociação (R\$)	Máximo	9,14	9,60	10,49
	Mínimo	8,41	8,41	8,41

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

	48,6%	31,3%	4,3%
% PL			
Cota de Mercado	IPCA +	CDI +	IGPM +
R\$ 7,92	16,05%	5,52%	12,73%
R\$ 8,07	15,48%	5,39%	12,37%
R\$ 8,22	14,91%	5,26%	12,02%
R\$ 8,37	14,34%	5,13%	11,67%
R\$ 8,52	13,77%	5,00%	11,32%
R\$ 8,67	13,20%	4,87%	10,96%
R\$ 8,82	12,63%	4,74%	10,61%
R\$ 8,97	12,06%	4,61%	10,26%
R\$ 9,12	11,49%	4,48%	9,90%
R\$ 9,27	10,92%	4,35%	9,55%
R\$ 9,42	10,35%	4,22%	9,20%

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

	<h3>CRI Alinea</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Loteamento</td> <td rowspan="5">Garantia Aval dos sócios, AF das SPEs, Fundo de Reserva e subordinação.</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>Santa Catarina</td> </tr> <tr> <td> Código</td> <td>22B0581101</td> </tr> <tr> <td> Taxa de aquisição</td> <td>IGPM + 7,85%</td> </tr> <tr> <td> Duration</td> <td>3,0 anos</td> </tr> </tbody> </table>	Segmento	Loteamento	Garantia Aval dos sócios, AF das SPEs, Fundo de Reserva e subordinação.	Localização	Santa Catarina	Código	22B0581101	Taxa de aquisição	IGPM + 7,85%	Duration	3,0 anos
Segmento	Loteamento	Garantia Aval dos sócios, AF das SPEs, Fundo de Reserva e subordinação.										
Localização	Santa Catarina											
Código	22B0581101											
Taxa de aquisição	IGPM + 7,85%											
Duration	3,0 anos											
	<h3>CRI Assaí</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Varejo</td> <td rowspan="5">Garantia 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%.</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>Diversificado</td> </tr> <tr> <td> Código</td> <td>22E1284935</td> </tr> <tr> <td> Taxa de aquisição</td> <td>IPCA + 6,75%</td> </tr> <tr> <td> Duration</td> <td>5,0 anos</td> </tr> </tbody> </table>	Segmento	Varejo	Garantia 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%.	Localização	Diversificado	Código	22E1284935	Taxa de aquisição	IPCA + 6,75%	Duration	5,0 anos
Segmento	Varejo	Garantia 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%.										
Localização	Diversificado											
Código	22E1284935											
Taxa de aquisição	IPCA + 6,75%											
Duration	5,0 anos											
	<h3>CRI Brookfield Sub</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Escritórios</td> <td rowspan="5">Garantia Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, AF dos Imóveis, AF das cotas, Fundo de Reserva e Compromisso de aporte.</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>São Paulo - SP</td> </tr> <tr> <td> Código</td> <td>22G0282158</td> </tr> <tr> <td> Taxa de aquisição</td> <td>IPCA + 8,85%</td> </tr> <tr> <td> Duration</td> <td>3,8 anos</td> </tr> </tbody> </table>	Segmento	Escritórios	Garantia Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, AF dos Imóveis, AF das cotas, Fundo de Reserva e Compromisso de aporte.	Localização	São Paulo - SP	Código	22G0282158	Taxa de aquisição	IPCA + 8,85%	Duration	3,8 anos
Segmento	Escritórios	Garantia Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, AF dos Imóveis, AF das cotas, Fundo de Reserva e Compromisso de aporte.										
Localização	São Paulo - SP											
Código	22G0282158											
Taxa de aquisição	IPCA + 8,85%											
Duration	3,8 anos											
	<h3>CRI Capital</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Residencial</td> <td rowspan="5">Garantia A Alienação Fiduciária de Imóvel e Fiança dos Sócios.</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>Manaus - AM</td> </tr> <tr> <td> Código</td> <td>22H1814286</td> </tr> <tr> <td> Taxa de aquisição</td> <td>IPCA + 11,00%</td> </tr> <tr> <td> Duration</td> <td>2,4 anos</td> </tr> </tbody> </table>	Segmento	Residencial	Garantia A Alienação Fiduciária de Imóvel e Fiança dos Sócios.	Localização	Manaus - AM	Código	22H1814286	Taxa de aquisição	IPCA + 11,00%	Duration	2,4 anos
Segmento	Residencial	Garantia A Alienação Fiduciária de Imóvel e Fiança dos Sócios.										
Localização	Manaus - AM											
Código	22H1814286											
Taxa de aquisição	IPCA + 11,00%											
Duration	2,4 anos											
	<h3>CRI Dutra</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Logística</td> <td rowspan="5">Garantia A Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Promessa de Cessão Fiduciária e o Fundo de Despesas.</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>Guarulhos - SP</td> </tr> <tr> <td> Código</td> <td>21F1076305</td> </tr> <tr> <td> Taxa de aquisição</td> <td>IPCA + 8,00%</td> </tr> <tr> <td> Duration</td> <td>4,5 anos</td> </tr> </tbody> </table>	Segmento	Logística	Garantia A Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Promessa de Cessão Fiduciária e o Fundo de Despesas.	Localização	Guarulhos - SP	Código	21F1076305	Taxa de aquisição	IPCA + 8,00%	Duration	4,5 anos
Segmento	Logística	Garantia A Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Promessa de Cessão Fiduciária e o Fundo de Despesas.										
Localização	Guarulhos - SP											
Código	21F1076305											
Taxa de aquisição	IPCA + 8,00%											
Duration	4,5 anos											



CRI Emergent Cold

Segmento	Logística
Localização	Diversificado
Código	22F0930128
Taxa de aquisição	CDI + 4,00%
Duration	2,3 anos

Garantia

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



CRI Harmonia

Segmento	Residencial
Localização	São Paulo - SP
Código	22J1370286
Taxa de aquisição	IPCA + 10,90%
Duration	3,6 anos

Garantia

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



CRI Helbor

Segmento	Residencial
Localização	São Paulo - SP
Código	21K0938679
Taxa de aquisição	CDI + 2,75%
Duration	1,0 ano

Garantia

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	6,8 anos

Garantia

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	2,7 anos

Garantia

AF de cotas da SPE.



CRI Mitre

Segmento	Entretenimento
Localização	Belo Horizonte - MG
Código	22I0246580
Taxa de aquisição	CDI + 5,25%
Duration	2,6 anos

Garantia

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



CRI Origo

Segmento	Energia
Localização	Minas Gerais
Código	22G0641775
Taxa de aquisição	IPCA + 10,00%
Duration	4,8 anos

Garantia

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	5,0 anos

Garantia

Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo de Reserva e LTV máximo de 35%.



CRI Pesa AIZ

Segmento	Industrial
Localização	São José dos Pinhais - PR
Código	21F0568504
Taxa de aquisição	IPCA + 7,00%
Duration	3,9 anos

Garantia

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

Garantia

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

Garantia

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	4,8 anos

Garantia

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	5,9 anos

Garantia

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



CRI Vinci Globo

Segmento	Residencial
Localização	São Paulo - SP
Código	21L0666218
Taxa de aquisição	CDI + 4,30%
Duration	2,9 anos

Garantia

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

Garantia

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

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

