



Abril de 2023

Relatório Gerencial

WHG Real Estate Fundo de Investimento
Imobiliário - FII
WHGR11

Comentários do Gestor



O Fundo encerrou o mês de abril com 102,3% do seu patrimônio líquido alocado em Ativos Alvo, distribuídos em 25 ativos, e 1,6% em instrumentos de caixa.

No dia **15 de maio**, serão pagos aos cotistas, detentores de cotas do Fundo em 28 de abril, rendimentos referentes ao mês de abril equivalentes a **R\$ 0,10 centavos por cota**. Tal distribuição representa uma **rentabilidade de 1,18% ao mês** considerando a cota de fechamento de abril (R\$ 8,44).

Durante o mês, o fundo realizou uma operação compromissada tendo como lastro o **CRI Helbor** de aproximadamente R\$2,1 milhões. Os recursos da compromissada foram utilizados juntos a uma parcela do caixa para a 2ª integralização do **CRI Harmonia**, conforme o avanço das obras do empreendimento localizado na Vila Madalena em São Paulo. Após essa operação, o fundo conta uma alavancagem de 2,84% do PL. O CRI Helbor terá uma amortização programada para o mês de maio, a qual será utilizada para amortizar parcialmente a compromissada.

Em abril, houve a conclusão do processo de redução de capital e processo de OPA da BR Properties. Assim, a posição que o fundo tinha nas ações da companhia foi recebida, parte em dinheiro e parte em cotas do **BRPR Corporate Offices FII (BROF11)**. Também no início do mês, houve o lançamento do empreendimento You Perdizes Authentique, que é objeto de financiamento do CRI You Inc.

Sobre o empreendimento objeto da operação de **Permuta Pinheiros**, esperamos que seu lançamento seja em breve, dada a conclusão do stand de vendas nas próximas semanas. Esse será um importante marco para o início de geração de retorno deste ativo que é carregado no fundo ao valor de investimento.

Tais eventos configuram uma redução do risco da carteira à medida que os projetos que temos financiado avançam, mitigando os riscos de execução e vendas.

A gestão segue ativa na busca de oportunidades que gerem ganhos não recorrentes e auxiliem no processo de reciclagem da carteira.

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\$ 8,44



Último Rendimento (R\$/cota)

R\$ 0,10



Valor Patrimonial (R\$/Cota)

R\$ 10,02



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

1,18%



Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 251,39 mm



Número de Cotistas

5.884

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 Management	Tipo Anbima	FII Híbrido Gestão Ativa
Público-alvo	Investidores em geral	Prazo	Indeterminado

Análise da Carteira

Baixe a planilha clicando [aqui](#)

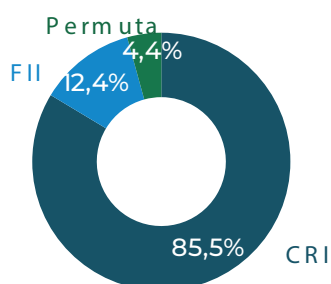
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Prazo	Duration
CRI	21L0666218	You Inc	Residencial	28,19	11,2%	CDI	4,30%	4,30%	16/12/2026	2,7 anos
CRI	22G0282158	Brookfield Sub	Escritórios	25,26	10,0%	IPCA	8,85%	8,31%	19/07/2027	3,5 anos
CRI	22F0930128	Emergent Cold	Logística	18,06	7,2%	CDI	4,00%	3,99%	21/06/2028	2,1 anos
CRI	21I0931497	Malzoni	Escritórios	13,89	5,5%	IPCA	6,77%	5,94%	15/09/2031	6,6 anos
CRI	22A0695877	Vinci Globo	Escritórios	12,05	4,8%	IPCA	6,83%	6,99%	07/01/2037	5,8 anos
CRI	22I0246580	MRV	Entretenimento	12,04	4,8%	CDI	5,25%	5,15%	24/09/2029	2,4 anos
CRI	22G0641775	Origo	Energia	11,07	4,4%	IPCA	10,00%	9,57%	30/06/2034	4,7 anos
CRI	21F1076305	Dutra	Logística	10,54	4,2%	IPCA	8,00%	7,90%	20/06/2033	4,2 anos
CRI	22B0581101	Alinea	Loteamento	10,53	4,2%	IGPM	7,85%	7,84%	22/02/2030	2,9 anos
CRI	22H1579450	Patio Roraima	Shopping	10,37	4,1%	IPCA	8,05%	7,44%	25/08/2034	4,9 anos
CRI	22C0983841	Mitre	Residencial	10,14	4,0%	CDI	2,30%	1,87%	17/03/2027	2,5 anos
CRI	21K0938679	Helbor	Residencial	10,07	4,0%	CDI	2,75%	2,50%	20/11/2024	0,7 anos
CRI	22E1284935	Assaí	Varejo	9,43	3,8%	IPCA	6,75%	7,16%	11/04/2034	4,9 anos
CRI	22H1814286	Capital	Residencial	7,20	2,9%	IPCA	11,00%	11,04%	15/09/2027	2,2 anos
CRI	22J1370286	Harmonia	Residencial	6,97	2,8%	IPCA	10,90%	10,52%	27/11/2025	3,2 anos
CRI	21K0906902	Rosewood	Hotel	6,57	2,6%	IPCA	7,50%	7,19%	22/11/2033	4,7 anos
CRI	21F0568504	Pesa AIZ	Industrial	4,92	2,0%	IPCA	7,00%	7,73%	22/09/2031	3,8 anos
CRI	22E1314511	Plaenge 2S	Residencial	4,74	1,9%	IPCA	7,80%	7,83%	15/06/2027	3,5 anos
CRI	22E1313951	Plaenge 1S	Residencial	2,98	1,2%	IPCA	7,80%	7,86%	17/08/2026	2,9 anos
CRI		Total CRI		215,03	85,5%					3,6 Anos

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL
FII	MCHY11	Mauá Capital High Yield FII	Recebíveis	24,59	9,8%
FII	KNHY11	Kinea High Yield CRI FII	Recebíveis	6,20	2,5%
FII	BROF11	BRPR Corporate Offices FII	Híbrido	0,34	0,1%
FII		Outros		0,01	0,0%
FII		Total FII		31,15	12,4%

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

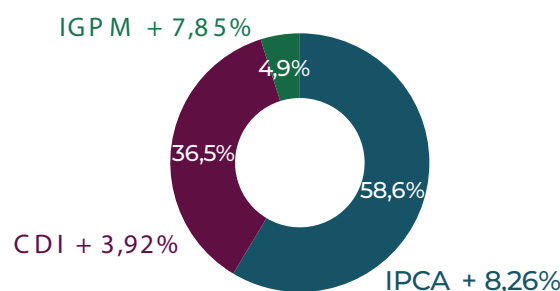
Caixa	4,07	1,6%
Total de Ativos	257,14	103,9%

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\$)

	mar-23	abr-23	2023	Desde o início
Receita	3.011.962	3.259.717	12.427.573	38.920.928
CRI	2.611.853	2.833.201	10.769.899	32.107.109
Juros + Correção + Outros ¹	2.581.440	2.832.185	10.682.367	31.011.000
Ganho de capital CRI	30.412	1.015	87.532	1.096.109
FII	387.324	400.342	1.569.266	5.031.709
Proventos	387.324	400.342	1.569.266	5.075.193
Ganho de capital FII	0	0	0	(43.484)
Permuta	0	0	0	0
Receita Permuta	0	0	0	0
Caixa	12.786	26.174	88.408	1.782.109
Despesas ²	(195.584)	(32.849)	(738.689)	(6.937.896)
Resultado (ex MTM)	2.816.378	3.226.867	11.688.884	31.983.031
Distribuição	2.508.953	2.508.953	10.035.812	30.328.197
DY (a.m) / Fechamento	1,18%	1,18%		

Fonte: WHG

¹Outros inclui: Prêmio de prêmio de pré-pagamento e inicial

²Nota: devido a um erro do administrador na cobrança na taxa de administração do fundo nos 3 primeiros meses de 2023, nos quais foram cobrados valores maiores que os devidos, em abril, foi cobrado um valor menor para realizar esse ajuste. Portanto, nos próximos meses, o valor das despesas no DRE do fundo deve retornar a um valor próximo do cobrado nos meses anteriores.

Negociação e Liquidez		abr/23	3 meses	Desde o início
Volume negociado (R\$)		13.149.893	38.444.046	126.248.984
Média diária (R\$)		730.550	600.688	553.724
Quantidade de cotas		1.577.719	4.561.270	14.026.170
Média número de negócios		3.767	5.313	5.431
Valor médio da cota (R\$)		8,35	8,47	9,12
Range de negociação (R\$)	Máximo	8,44	8,70	10,49
	Mínimo	8,26	8,26	8,26

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	50,1%	31,2%	4,2%
Cota de Mercado	IPCA +	CDI +	IGPM +
R\$ 7,69	16,75%	5,84%	13,14%
R\$ 7,84	16,21%	5,72%	12,80%
R\$ 7,99	15,66%	5,60%	12,46%
R\$ 8,14	15,11%	5,47%	12,12%
R\$ 8,29	14,57%	5,35%	11,78%
R\$ 8,44	14,02%	5,22%	11,44%
R\$ 8,59	13,47%	5,10%	11,10%
R\$ 8,74	12,93%	4,98%	10,76%
R\$ 8,89	12,38%	4,85%	10,42%
R\$ 9,04	11,83%	4,73%	10,08%
R\$ 9,19	11,29%	4,60%	9,73%

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 <table><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> Prazo</td><td>22/02/2030</td></tr></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%	Prazo	22/02/2030
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%											
Prazo	22/02/2030											
	CRI Assaí <table><tr><td> Segmento</td><td>Varejo</td><td rowspan="5">Garantia AF 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> Prazo</td><td>11/04/2034</td></tr></table>	Segmento	Varejo	Garantia AF 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%	Prazo	11/04/2034
Segmento	Varejo	Garantia AF 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%											
Prazo	11/04/2034											
	CRI Brookfield Sub <table><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> Prazo</td><td>19/07/2027</td></tr></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%	Prazo	19/07/2027
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%											
Prazo	19/07/2027											
	CRI Capital <table><tr><td> Segmento</td><td>Residencial</td><td rowspan="5">Garantia AF do 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> Prazo</td><td>15/09/2027</td></tr></table>	Segmento	Residencial	Garantia AF do Imóvel e Fiança dos Sócios.	Localização	Manaus - AM	Código	22H1814286	Taxa de aquisição	IPCA + 11,00%	Prazo	15/09/2027
Segmento	Residencial	Garantia AF do Imóvel e Fiança dos Sócios.										
Localização	Manaus - AM											
Código	22H1814286											
Taxa de aquisição	IPCA + 11,00%											
Prazo	15/09/2027											
	CRI Dutra <table><tr><td> Segmento</td><td>Logística</td><td rowspan="5">Garantia AF do Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, 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> Prazo</td><td>20/06/2033</td></tr></table>	Segmento	Logística	Garantia AF do Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Promessa de Cessão Fiduciária e o Fundo de Despesas.	Localização	Guarulhos - SP	Código	21F1076305	Taxa de aquisição	IPCA + 8,00%	Prazo	20/06/2033
Segmento	Logística	Garantia AF do Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Promessa de Cessão Fiduciária e o Fundo de Despesas.										
Localização	Guarulhos - SP											
Código	21F1076305											
Taxa de aquisição	IPCA + 8,00%											
Prazo	20/06/2033											



CRI Emergent Cold

Segmento	Logística
Localização	Diversificado
Código	22F0930128
Taxa de aquisição	CDI + 4,00%
Prazo	21/06/2028

Garantia

Fiança; Cessão Fiduciária; AF 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%
Prazo	27/11/2025

Garantia

Fiança; Cessão Fiduciária de Recebíveis; AF de Imóveis; AF 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%
Prazo	20/11/2024

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%
Prazo	15/09/2031

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%
Prazo	17/03/2027

Garantia

AF de cotas da SPE.

AF: Alienação Fiduciária.

CRI MRV		
	Segmento	Entretenimento
	Localização	Belo Horizonte - MG
	Código	22I0246580
	Taxa de aquisição	CDI + 5,25%
	Prazo	24/09/2029
		Garantia A Cessão Fiduciária, AF 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%
	Prazo	30/06/2034
		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%
	Prazo	25/08/2034
		Garantia AF de Imóvel, Cessão Fiduciária, AF 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%
	Prazo	22/09/2031
		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%
	Prazo	17/08/2026
		Garantia Fiança Holding e dos Sócios, Fundo de Liquidez e Cessão Fiduciária dos recebíveis.

AF: Alienação Fiduciária.

CRI Plaenge 2S		
	Segmento	Residencial
	Localização	Diversificado
	Código	22E1314511
	Taxa de aquisição	IPCA + 7,80%
	Prazo	15/06/2027
		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%
	Prazo	22/11/2033
		Garantia A Cessão Fiduciária, a AF 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%
	Prazo	07/01/2037
		Garantia 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%
	Prazo	16/12/2026
		Garantia Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, AF dos Imóveis, AF de Quotas, Fiança e Fundo de Reserva. Razão de garantia de 160%.

Permuta Pinheiros		
	Segmento	Residencial
	Localização	São Paulo - SP
	Torres/Unidades	1 / 171
	Aprovação	Aprovado
	Lançamento	Esperado 1S23
	Evolução da obra	N/A
		Garantia 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.

AF: Alienação Fiduciária.

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 Asset Management Ltda. (“WHG”), 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 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
[@WHGAsset](https://twitter.com/WHGAsset)