



Wealth High Governance

Janeiro de 2024

Relatório Gerencial

WHG Real Estate Fundo de
Investimento Imobiliário – FII

WHGR11

Comentários do Gestor



O Fundo encerrou o mês de janeiro com 104,4% do seu patrimônio líquido alocado em Ativos Alvo, sendo 86,9% em CRIs, 12,2% em FIIs, 5,3% em Permuta e 1,6% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRIs possui uma taxa de aquisição média de IPCA + 8,73% a.a. e duration de 3,7 anos para a parcela alocada em IPCA e CDI + 3,87% a.a. e duration de 2,4 anos para a parcela alocada em CDI.

No dia 16 de fevereiro serão pagos, aos cotistas detentores de cotas do Fundo em 31 de janeiro, rendimentos referentes ao mês de janeiro equivalentes a R\$ 0,10 por cota. Tal distribuição representa uma rentabilidade de 1,01% ao mês considerando a cota de fechamento de janeiro de R\$ 9,90. Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu aos seus cotistas um total de R\$1,22 por quota, representando uma rentabilidade de 12,32% sob a cota de fechamento de janeiro.

Em janeiro, o WHGR11 atingiu 14.115 cotistas. Já o volume de negociação do fundo foi de R\$ 19,4 milhões, representando um volume médio diário de R\$ 885 mil.

Durante o mês, foram realizadas as seguintes movimentações no portfólio de CRIs e FIIs:

- **CRI Origo** – venda de R\$400 mil a uma taxa média de IPCA + 8,50%a.a (taxa de aquisição IPCA + 10,00%a.a)
- **CRI Globo** – venda de R\$480 mil a uma taxa média de IPCA + 6,60%a.a (taxa de aquisição IPCA + 6,83%a.a)
- **CRI Brookfield sub** – venda de R\$2,0 milhões a uma taxa média de IPCA + 8,52%a.a (taxa de aquisição IPCA + 8,85%a.a)
- **CRI MRV Flex Sênior** – compra de R\$10,0 milhões a uma taxa média de IPCA + 10,07%a.a.
- **CRI Harmonia** – compra de R\$3,0 milhões a uma taxa média de IPCA + 10,90%a.a.
- Venda de R\$ 2,2 milhões em cotas de FIIs com lucro de R\$ 107 mil.

Comentários do Gestor



Atualizações dos CRIs:

- CRI Emergent Cold: foi realizada uma assembleia onde foi aprovada uma alteração deste CRI, visando uma adequação ao tipo de ativo lastro e melhora da estrutura de capital da companhia- que se encontra em fase de intenso capex e investimentos no Brasil, e se configura como um dos principais consolidadores da indústria de galpões refrigerados. Em nossa visão, a alteração foi positiva do ponto de vista de rentabilidade e melhora do perfil de crédito da companhia. Os principais pontos aprovados foram:
- Troca de indexador de CDI + 4,00% para IPCA + 9,30%;
- Extensão de prazo de 7 para 10 anos, com 2 de carência e amortização mensal;
- Aumento da razão de garantia de 1.3x para 1.4x;
- Passa a ser considerado do *covenant* dívida líquida por EBTIDA, os valores a pagar da compra de imóveis ("Imóveis à pagar") somados a dívida líquida.

O portfólio de crédito do WHGR11 segue apresentando um bom desempenho no que tange a capacidade de crédito dos seus devedores, bem como na performance de vendas e obras dos projetos financiados. Conforme mencionado acima, a gestão tem realizado vendas com ganho de capital na carteira de CRIs e FIIs, visando realocar os recursos em novas operações, que por sua vez melhoraram o retorno da carteira: Aproveitando esse momento para travar bons spreads de crédito sobre a NTN-B, além de aumentar a alocação em IPCA+, que na visão da gestão deverá manter o retorno do WHGR11 mesmo em um cenário de queda da SELIC para os próximos 12 meses.

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\$ 9,90



Valor Patrimonial (R\$/Cota)
R\$ 9,86



Valor Patrimonial do Fundo
R\$ 247,42 mm



Último Rendimento
(R\$/cota)
R\$ 0,10



Dividend Yield (a.m)
Cota de Mercado
1,01%



Número de Cotistas
14.115

Razão Social	WHG Real Estate FII
CNPJ	41.256.643/0001-88
Início das atividades	Dez-21
Administradora	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.
Gestora	WHG Asset Management
Público-alvo	Investidores em geral

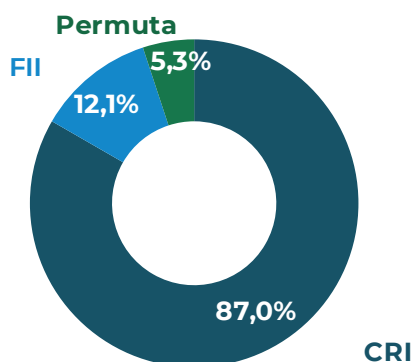
Taxa de Adm. e Gestão	1,00% a.a
Taxa de performance	20% do que exceder IPCA + média do Yield do IMAB5, conforme regulamento
Ofertas Concluídas	2
Código de negociação	WHGR11
Tipo Anbima	FII Híbrido Gestão Ativa
Prazo	Indeterminado

Análise da Carteira

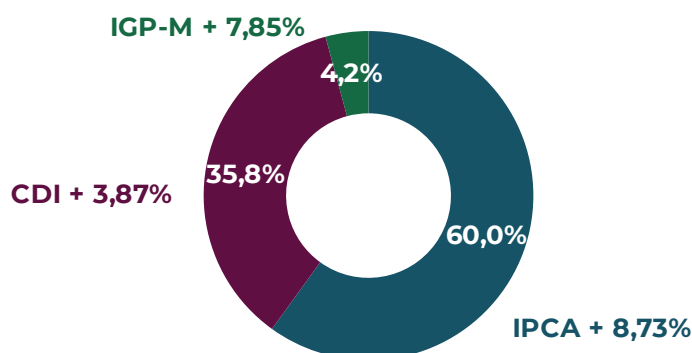
Baixe a planilha clicando [aqui](#)

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Prazo	Duration	LTV
CRI	21L0666218	You - Perdizes Authentique	Residencial	26.34	10.6%	CDI+	4.30%	4.30%	12/16/2026	2.36 anos	60.6%
CRI	22G0282158	Brookfield Sub	Escritórios	21.45	8.7%	IPCA+	8.85%	8.53%	7/19/2027	2.98 anos	62.9%
CRI	22J1370286	P&G - Harmonia da Vila	Residencial	18.28	7.4%	IPCA+	10.90%	10.24%	11/27/2025	1.67 anos	41.7%
CRI	22F0930128	Emergent Cold	Logística	15.08	6.1%	CDI+	4.00%	4.00%	6/21/2028	1.82 anos	61.8%
CRI	23I1402341	DutraLog	Logística	10.88	4.4%	IPCA+	8.00%	7.73%	6/20/2033	4.13 anos	52.4%
CRI	22I0246580	Arena MRV	Entretenimento	10.52	4.3%	CDI+	5.25%	5.26%	9/24/2029	2.19 anos	52.0%
CRI	22G0641775	Órigo II	Energia	10.14	4.1%	IPCA+	10.00%	10.30%	6/30/2034	4.52 anos	78.0%
CRI	22C0983841	Mitre Realty	Residencial	10.14	4.1%	CDI+	2.30%	1.96%	3/17/2027	2.05 anos	-
CRI	22H1579450	Patio Roraima	Shopping	10.13	4.1%	IPCA+	8.05%	7.57%	8/25/2034	4.63 anos	16.6%
CRI	23L1605236	MRV Flex Sênior	Residencial	10.06	4.1%	IPCA+	10.07%	9.98%	9/15/2034	4.13 anos	89.6%
CRI	22E1284935	Assaí	Varejo	9.49	3.8%	IPCA+	6.75%	6.71%	4/11/2034	4.72 anos	45.2%
CRI	22A0695877	Vinci Globo	Escritórios	9.12	3.7%	IPCA+	6.83%	7.30%	1/7/2037	5.54 anos	68.0%
CRI	22B0581101	Alínea Urbanismo	Loteamento	9.04	3.7%	IGP-M	7.85%	7.62%	2/22/2030	2.65 anos	31.9%
CRI	21I0931497	Pátio Malzoni	Escritórios	8.30	3.4%	IPCA+	6.77%	7.14%	9/15/2031	6.14 anos	47.5%
CRI	22H1814286	Construtora Capital	Residencial	6.92	2.8%	IPCA+	11.00%	10.96%	9/15/2027	1.70 anos	39.6%
CRI	23F1240696	MRV Pró-Soluto	Residencial	5.75	2.3%	CDI+	4.00%	4.00%	6/15/2029	1.61 anos	77.0%
CRI	19J0279700	Vista Faria Lima	Escritórios	5.61	2.3%	CDI+	2.40%	2.16%	11/10/2031	6.65 anos	26.3%
CRI	21F0568504	Pesa AIZ	Industrial	4.76	1.9%	IPCA+	7.00%	7.47%	9/22/2031	3.50 anos	123.7%
CRI	22E1314511	Plaenge 2S	Residencial	4.75	1.9%	IPCA+	7.80%	8.25%	6/15/2027	2.96 anos	72.4%
CRI	21K0938679	Helbor IV	Residencial	3.68	1.5%	CDI+	2.75%	2.76%	11/20/2024	0.40 anos	-
CRI	22E1313951	Plaenge 1S	Residencial	2.92	1.2%	IPCA+	7.80%	7.67%	8/17/2026	2.30 anos	53.5%
CRI	21K0906902	Rosewood	Hotel	1.80	0.7%	IPCA+	7.50%	7.13%	11/22/2033	4.37 anos	59.6%
CRI	Total CRI			215.18	87.0%	03 Anos 56.66%					
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL						
FII	MCHY11	Mauá Capital High Yield FII	Recebíveis	22.54	9.1%						
FII	KNHY11	Kinea High Yield CRI FII	Recebíveis	3.91	1.6%						
FII		Outros		3.54	1.4%						
FII	Total FII			29.98	12.1%						
Tipo	Ativo		Segmento	Valor (R\$mm)	% PL						
Permuta	Mod Pinheiros		Residencial	10.96	4.4%						
Permuta	Alameda Itu Jardins		Residencial	2.08	0.8%						
Permuta	Total Permuta			13.05	5.3%						
Caixa				4.08	1.6%						
Total de Ativos				258.20	104.4%						

Estratégia de Alocação¹



Alocação de CRI por Indexador²



Fonte: WHG

Fonte: WHG | Nota: Ponderado pela Taxa de Aquisição.

Carteira CRIs - Distribuição por Segmento

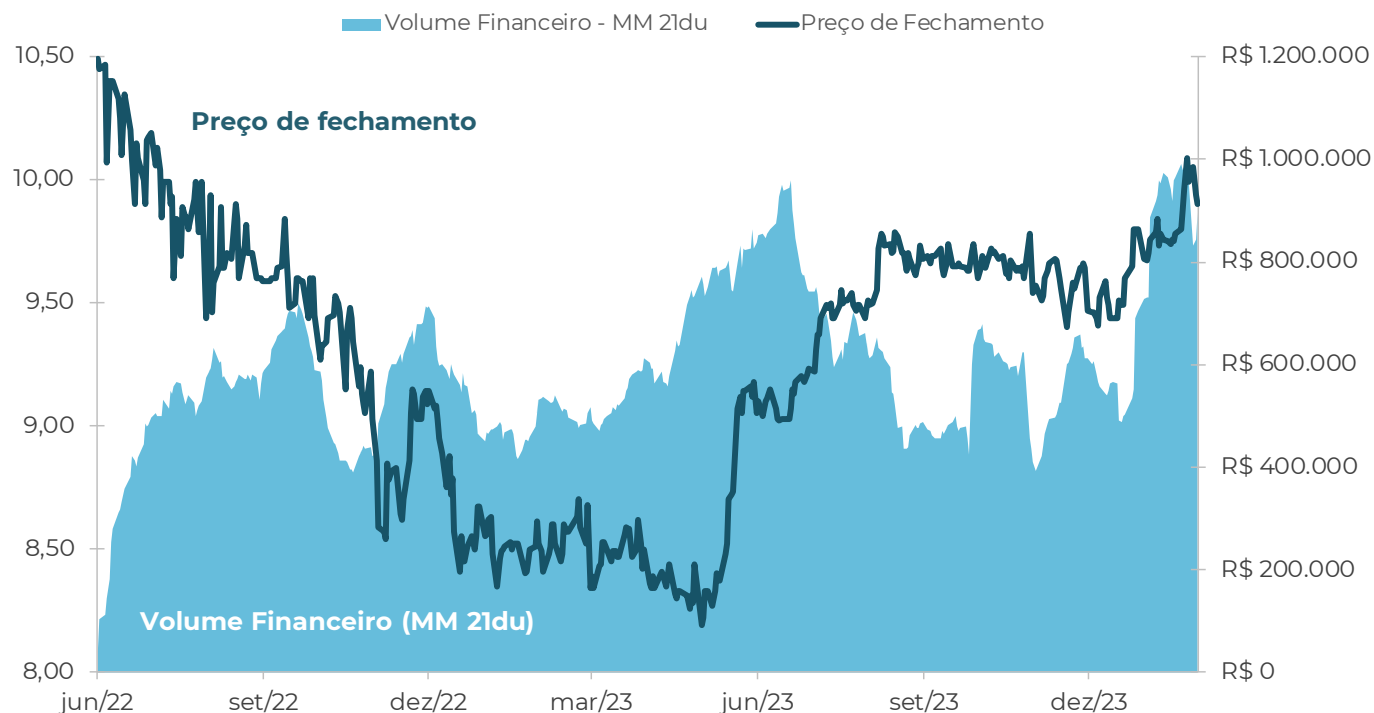


Desempenho do Fundo

DRE (R\$)

	dez-23	jan-24	2024	Desde o início
Receita	2.622.224	2.860.820	2.860.820	63.517.607
CRI	2.190.250	2.282.092	2.282.092	52.733.225
Juros + Correção + Outros	2.190.250	2.238.358	2.238.358	50.933.554
Ganho de capital CRI	0	43.733	43.733	1.799.671
FII	419.498	483.908	483.908	8.637.137
Proventos	383.606	376.469	376.469	8.508.619
Ganho de capital FII	35.892	107.439	107.439	128.518
Caixa	12.476	94.820	94.820	2.147.246
Despesas	(311.832)	(328.645)	(328.645)	(9.219.227)
Resultado (ex MTM)	2.310.392	2.530.686	2.530.686	53.202.122
Distribuição	2.508.953	2.508.953	2.508.953	53.410.566
Distribuição por Cota	0,10	0,10	0,10	2,22
DY (a.m) / Fechamento	1,02%	1,01%		

Liquidez



Negociação e liquidez		jan/24	3 Meses	Desde o início
Volume negociado (R\$)		19.481.221	46.912.577	252.933.650
Média diária (R\$)		885.510	733.009	606.556
Quantidade de cotas		1.985.892	4.854.235	27.489.747
Média número de negócios		10.578	6.664	5.262
Valor médio da cota (R\$)		9,82	9,66	9,28
Range de negociação (R\$)	Máximo	10,09	10,09	10,49
	Mínimo	9,67	9,40	8,19

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.

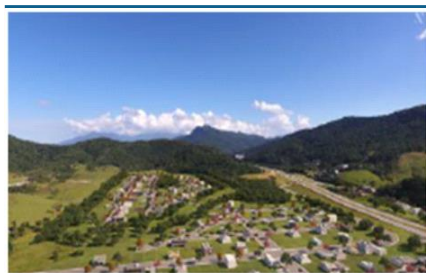
Sensibilidade do Yield da carteira de CRI ao preço do mercado secundário ²

% PL	59.2%	36.5%	4.3%
Cota de Mercado	IPCA +	CDI +	IGP-M +
R\$ 9.15	10.67%	4.42%	9.09%
R\$ 9.30	10.18%	4.28%	8.77%
R\$ 9.45	9.68%	4.14%	8.45%
R\$ 9.60	9.18%	3.99%	8.13%
R\$ 9.75	8.69%	3.85%	7.81%
R\$ 9.90	8.19%	3.71%	7.49%
R\$ 10.05	7.70%	3.57%	7.16%
R\$ 10.20	7.20%	3.43%	6.84%
R\$ 10.35	6.71%	3.29%	6.52%
R\$ 10.50	6.21%	3.15%	6.20%
R\$ 10.65	5.72%	3.01%	5.88%

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 Alínea Urbanismo

	Segmento	Loteamento
	Localização	Santa Catarina
	Código	22B0581101
	Taxa de aquisição	IGP-M + 7,85%
	Prazo	2/22/2030

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%
	Prazo	9/24/2029

Garantias

CF de Recebíveis, CF de Conta Vinculada, AF das Ações do FII, Fundo de Reserva.



CRI Assaí

	Segmento	Varejo
	Localização	Diversificado
	Código	22E1284935
	Taxa de aquisição	IPCA + 6,75%
	Prazo	4/11/2034

Garantias

AF de Cotas do FII Barzel, futuro detendor 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%
	Prazo	7/19/2027

Garantias

CF de Direitos Creditórios, AF dos Imóveis, AF das Cotas, Fundo de Reserva e Compromisso de Aporte.



CRI Construtora Capital

	Segmento	Residencial
	Localização	Manaus - AM
	Código	22H1814286
	Taxa de aquisição	IPCA + 11,00%
	Prazo	9/15/2027

Garantias

AF do Imóvel e Fiança dos Sócios.



CRI DutraLog

Segmento	Logística	Garantias AF de Imóvel, CF e Promessa de CF de Direitos Creditórios e Fundo de Despesas.
Localização	Guarulhos - SP	
Código	23I1402341	
Taxa de aquisição	IPCA + 8,00%	
Prazo	6/20/2033	



CRI Emergent Cold

Segmento	Logística	Garantias AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Fundo de Reserva e Aval dos Sócios.
Localização	Diversificado	
Código	22F0930128	
Taxa de aquisição	CDI + 4,00%	
Prazo	6/21/2028	



CRI Helbor IV

Segmento	Residencial	Garantias AF de cotas de cinco SPES com razão mínima de garantia de 110%, regime de patrimônio de afetação.
Localização	São Paulo - SP	
Código	21K0938679	
Taxa de aquisição	CDI + 2,75%	
Prazo	11/20/2024	



CRI Mitre Realty

Segmento	Residencial	Garantias AF de cotas da SPE.
Localização	São Paulo - SP	
Código	22C0983841	
Taxa de aquisição	CDI + 2,30%	
Prazo	3/17/2027	



CRI MRV Flex Sênior

Segmento	Residencial	Descrição Promessa de CF de Recebíveis, AF dos Imóveis, AF de Cotas, Fiança e Fundo de Reserva. Razão de Garantia de 160%.
Localização	-	
Torres/Unidades	1/173	
Aprovação	TBD	
Lançamento	Jul-24	
Evolução da Obra	0%	



CRI MRV Pró-Soluto

Segmento	Residencial	Garantias Fundo de Reserva de 18,09% da Carteira e Obrigação de Recomposição da Devedora em até 50% do SD.
Localização	-	
Código	23F1240696	
Taxa de aquisição	CDI + 4,00%	
Prazo	6/15/2029	



CRI Órigo II

Segmento	Energia	Garantias AF dos Equipamentos, AF das Cotas e AF dos Direitos de Superfície.
Localização	Minas Gerais	
Código	22G0641775	
Taxa de aquisição	IPCA + 10,00%	
Prazo	6/30/2034	



CRI P&G - Harmonia da Vila

Segmento	Residencial	Garantias Fiança, CF de Recebíveis, AF de Imóveis, AF de Ações, Fundo de Reserva, Fundo de Despesa e Fundo de Juros.
Localização	São Paulo - SP	
Código	22J1370286	
Taxa de aquisição	IPCA + 10,90%	
Prazo	11/27/2025	



CRI Pátio Malzoni

Segmento	Escritórios	Garantias AF dos Imóveis, CF de 100% dos recebíveis detidos pelo FII oriundos dos Imóveis.
Localização	São Paulo - SP	
Código	21I0931497	
Taxa de aquisição	IPCA + 6,77%	
Prazo	9/15/2031	



CRI Patio Roraima

Segmento	Shopping	Garantias AF de Imóvel, CF de Recebíveis, AF de Quotas, Fiança, Fundo de Reserva e LTV máximo de 35%.
Localização	Boa Vista - RR	
Código	22H1579450	
Taxa de aquisição	IPCA + 8,05%	
Prazo	8/25/2034	



CRI Pesa AIZ

	Segmento	Industrial
	Localização	São José dos Pinhais - Paraná
	Código	21F0568504
	Taxa de aquisição	IPCA + 7,00%
	Prazo	9/22/2031

Garantias
CF de Direitos Creditórios, AF de Imóveis, Aval dos Acionistas e Fundo de Despesas.



CRI Plaenge 1S

	Segmento	Residencial
	Localização	Diversificado
	Código	22E1313951
	Taxa de aquisição	IPCA + 7,80%
	Prazo	8/17/2026

Garantias
Fiança dos Sócios e da Holding, Fundo de Liquidez e CF dos Recebíveis.



CRI Plaenge 2S

	Segmento	Residencial
	Localização	Diversificado
	Código	22E1314511
	Taxa de aquisição	IPCA + 7,80%
	Prazo	6/15/2027

Garantias
Fiança dos Sócios e da Holding, Fundo de Liquidez e CF dos Recebíveis.



CRI Rosewood

	Segmento	Hotel
	Localização	São Paulo - SP
	Código	21K0906902
	Taxa de aquisição	IPCA + 7,50%
	Prazo	11/22/2033

Garantias
CF de Recebíveis, AF de Imóveis, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.



CRI Vinci Globo

	Segmento	Escritórios
	Localização	São Paulo - SP
	Código	22A0695877
	Taxa de aquisição	IPCA + 6,83%
	Prazo	1/7/2037

Garantias
AF do Imóvel, CF do Contrato Atípico de Locação e Fundo de Reserva.



CRI Vista Faria Lima

Segmento	Escritórios	Garantias CF dos Recebíveis, AF do Imóvel, Fundo de Reserva e Fundo de Despesa.
Localização	São Paulo - SP	
Código	19J0279700	
Taxa de aquisição	CDI + 2,40%	
Prazo	11/10/2031	



CRI You - Perdizes Authentique

Segmento	Residencial	Garantias Promessa de CF de Recebíveis, AF dos Imóveis, AF de Cotas, Fiança e Fundo de Reserva. Razão de Garantia de 160%.
Localização	São Paulo - SP	
Código	21L0666218	
Taxa de aquisição	CDI + 4,30%	
Prazo	12/16/2026	



Permuta Mod Pinheiros

Segmento	Residencial	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\$78,9 milhões.
Localização	São Paulo - SP	
Torres/Unidades	1 / 171	
Aprovação	Aprovado	
Lançamento	Aug-23	
Evolução da Obra	0%	



Permuta Alameda Itu Jardins

Segmento	Residencial	Descrição Investimentos de permuta em empreendimento residencial no bairro dos Jardins, em fase de desenvolvimento, por incorporadora paulista e projeto com VGV de aproximadamente R\$119,0 milhões.
Localização	São Paulo - SP	
Torres/Unidades	1/173	
Aprovação	TBD	
Lançamento	Jul-24	
Evolução da Obra	0%	

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



WHG Views

Entre em nossa comunidade
no WhatsApp para
acompanhar nossos conteúdos.

Wealth High Governance



Instagram
@wealth_high_governance



LinkedIn
/wealth-high-governance



Telegram
wealth_high_governance



Twitter
@WHGAsset