



Wealth High Governance

Outubro de 2024

Relatório Gerencial

WHG Real Estate Fundo de
Investimento Imobiliário – FII

WHGR11

Comentários do Gestor



O Fundo encerrou o mês de outubro com 101,9% do seu patrimônio líquido alocados em ativos alvo, sendo 79,6% em CRIs, 11,1% em FIIs e ações listadas, 7,9% em ativos imobiliários e 3,4% em instrumentos de caixa.

A parcela investida em CRIs possui uma taxa de aquisição média de IPCA + 8,82% a.a. (**MTM IPCA + 9,80%**) e *duration* de 4,0 anos para a parcela alocada em IPCA e CDI + 3,99% a.a. (**MTM CDI + 3,83%**) e *duration* de 2,3 anos para a parcela alocada em CDI.

No dia 14 de novembro, serão pagos aos cotistas detentores de cotas do Fundo em 31 de outubro rendimentos referentes ao mês de outubro equivalentes a R\$ 0,10 por cota. Tal distribuição representa uma rentabilidade de 1,13% ao mês considerando a cota de fechamento de setembro de R\$ 8,85. Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu aos seus cotistas um total de R\$1,195 por cota, representando uma rentabilidade de 13,50% sob a cota de fechamento.

Em outubro, o WHGR11 encerrou o mês com 12.962 cotistas. Já o volume de negociação do fundo foi de R\$ 9,8 milhões, representando um volume médio diário de R\$ 429 mil.

Durante o mês, foi realizada a seguinte movimentação no portfólio de CRIs:

- **CRI FGR Berlim** – aquisição em mercado primário de R\$ 4,4 milhões a taxa de IPCA + 9,50% a.a.
- **CRI Pinheiro de Sá** – aquisição em mercado primário de R\$ 1.0 milhão a uma taxa de IPCA + 12,50% a.a.

O CRI FGR Berlim está financiando o desenvolvimento do condomínio horizontal Jardins Berlim na cidade de Goiânia-GO, o empreendimento está com 98% de vendas e conta com uma razão de garantia de 140% e um prêmio de 0,50% ao ano na taxa de remuneração até o habite-se. Fundada há 38 anos, a FGR se dedica ao desenvolvimento e comercialização de condomínios horizontais com posição de destaque na região Centro Oeste (Goiânia e Brasília).

O CRI Pinheiro de Sá está financiando as obras do condomínio vertical Next Residence na cidade de Vitória – ES. O empreendimento está com 67% das unidades vendidas e com 35% de obras avançadas.

Comentários do Gestor



Fundada há 20 anos, a Pinheiro de Sá é uma construtora e incorporadora de imóveis de médio padrão, com atuação no Espírito Santo.

Com estas últimas aquisições, o portfólio do WHGR11, aumentou para 31 ativos (entre CRIs e Permutas), aumentando a diversificação regional do fundo com a manutenção das taxas de investimento da carteira e qualidade dos ativos.

O portfólio de crédito do WHGR11 segue com um bom desempenho no que tange a capacidade de crédito dos seus devedores bem como na performance de vendas e obras dos empreendimentos investidos que estão em linha com a viabilidade projetada.

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\$ 8,85	 Valor Patrimonial (R\$/Cota) R\$ 9,52	 Valor Patrimonial do Fundo R\$ 294,22 mm
 Último Rendimento (R\$/cota) R\$ 0,10	 Dividend Yield (a.m) Cota de Mercado 1,13%	 Número de Cotistas 12.962

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	3
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

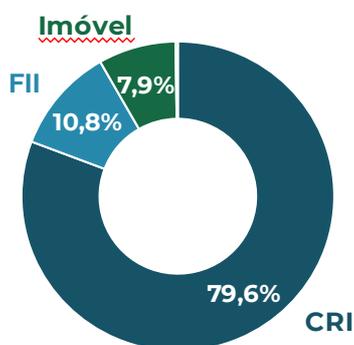
Análise da Carteira

Baixe a planilha clicando [aqui](#)

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Prazo	Duration	LTV
CRI	21L0666218	You - Perdizes Authentique	Residencial	23,31	7,9%	CDI+	4,30%	4,30%	16/12/2026	1,8 anos	68,9%
CRI	24A2806776	Centro Logístico Rio Claro	Logístico	20,20	6,9%	IPCA+	8,96%	9,21%	19/01/2039	6,2 anos	36,0%
CRI	22G0282158	Brookfield Sub	Escritórios	19,40	6,6%	IPCA+	8,85%	9,96%	19/07/2027	2,4 anos	54,1%
CRI	22J1370286	P&G - Harmonia da Vila	Residencial	14,72	5,0%	IPCA+	10,90%	11,83%	27/11/2025	1,0 anos	41,1%
CRI	22F0930128	Emergent Cold	Logístico	14,10	4,8%	IPCA+	9,30%	10,67%	22/03/2034	4,3 anos	57,0%
CRI	24E1509888	DutraLog	Logístico	10,58	3,6%	IPCA+	8,00%	8,50%	20/06/2033	4,0 anos	83,8%
CRI	22C0983841	Mitre Realty	Residencial	10,12	3,4%	CDI+	2,30%	1,96%	17/03/2027	1,4 anos	53,2%
CRI	23L1605236	MRV Flex Sênior	Residencial	9,73	3,3%	IPCA+	10,07%	10,24%	15/09/2034	5,1 anos	67,0%
CRI	22G0641775	Órigo II	Energia	9,48	3,2%	IPCA+	10,00%	12,03%	30/06/2034	4,3 anos	-
CRI	22I0246580	Arena MRV	Entretenimento	9,13	3,1%	CDI+	5,25%	5,26%	24/09/2029	1,9 anos	49,7%
CRI	21I0931497	Pátio Malzoni	Escritórios	8,80	3,0%	IPCA+	6,77%	6,76%	15/09/2031	5,6 anos	47,8%
CRI	22E1284935	Assaí	Varejo	8,75	3,0%	IPCA+	6,75%	8,40%	11/04/2034	4,5 anos	46,8%
CRI	22A0695877	Vinci Globo	Escritórios	7,86	2,7%	IPCA+	6,83%	8,72%	07/01/2037	5,2 anos	65,4%
CRI	22H1579450	Patío Roraima	Shopping	7,44	2,5%	IPCA+	8,05%	9,40%	25/08/2034	4,3 anos	15,6%
CRI	22B0581101	Alínea Urbanismo	Loteamento	7,32	2,5%	IGP-M	7,85%	8,35%	22/02/2030	2,3 anos	21,6%
CRI	24I1465727	Cariris	Residencial	7,21	2,5%	CDI+	5,25%	5,53%	26/09/2029	3,4 anos	70,0%
CRI	24C1526928	Shopping Metrô Itaquera	Shopping	6,87	2,3%	IPCA+	9,11%	9,21%	15/04/2039	5,9 anos	60,7%
CRI	19J0279700	Vista Faria Lima	Escritórios	6,03	2,1%	CDI+	2,40%	1,00%	10/11/2031	5,9 anos	31,1%
CRI	22H1814286	Construtora Capital	Residencial	5,79	2,0%	IPCA+	11,00%	12,75%	15/09/2027	1,3 anos	51,7%
CRI	21E0407810	Gazit Malls FII	Shopping	5,10	1,7%	IPCA+	8,00%	8,67%	15/05/2037	6,1 anos	24,4%
CRI	23F1240696	MRV Pró-Soluto	Residencial	4,55	1,5%	CDI+	4,00%	4,00%	15/06/2029	1,3 anos	81,8%
CRI	22E1314511	Plaenge 2S	Residencial	4,54	1,5%	IPCA+	7,80%	9,87%	15/06/2027	2,3 anos	79,6%
CRI	24I2268708	FOR Berlim	Residencial	4,40	1,5%	IPCA+	9,50%	9,77%	19/09/2041	5,3 anos	-
CRI	21F0568504	Pesa AIZ	Industrial	4,35	1,5%	IPCA+	7,00%	8,99%	22/09/2031	3,2 anos	117,5%
CRI	22E1313951	Plaenge 1S	Residencial	2,44	0,8%	IPCA+	7,80%	9,45%	17/08/2026	1,6 anos	52,7%
CRI	24G2828590	NR Pinheiro de Sá	Residencial	1,00	0,3%	IPCA+	12,50%	12,67%	15/10/2027	2,3 anos	-
CRI	21K0938679	Helbor IV	Residencial	0,92	0,3%	CDI+	2,75%	2,76%	20/11/2024	0,0 anos	7,0%
Total CRI				234,12	79,6%					3,5 Anos	54,07%
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL						
FII	MCHY11	Mauá Capital High Yield FII	Recebíveis	13,93	4,7%						
FII	KNUQ11	Kinea Unique HY CDI FII	Recebíveis	3,06	1,0%						
FII		Outros		14,91	4,9%						
Total FII				31,90	10,8%						
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL						
Ação	IGT111	Iguatemi	Shopping	0,48	0,2%						
Ação	ALOS3	Allos	Shopping	0,20	0,1%						
Total Ação				0,68	0,2%						
Tipo	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL							
Permuta	Mod Pinheiros	Residencial	9,74	3,3%							
Retrovenda	Itá Conceição	Residencial	7,23	2,5%							
Permuta	Miguel Calfat	Residencial	4,22	1,4%							
Permuta	Alameda Itu Jardins	Residencial	2,08	0,7%							
Total Imóvel			23,27	7,9%							
Caixa			9,92	3,4%							
Total de Ativos			299,89	101,9%							
Passivo			-5,67	-1,9%							
Patrimônio Líquido			294,22	100,0%							
Cota Patrimonial			9,52								

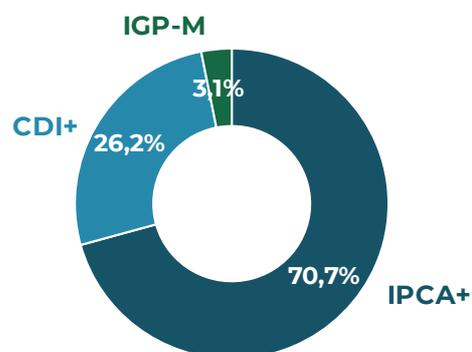
Análise da Carteira

Estratégia de Alocação



Fonte: WHG

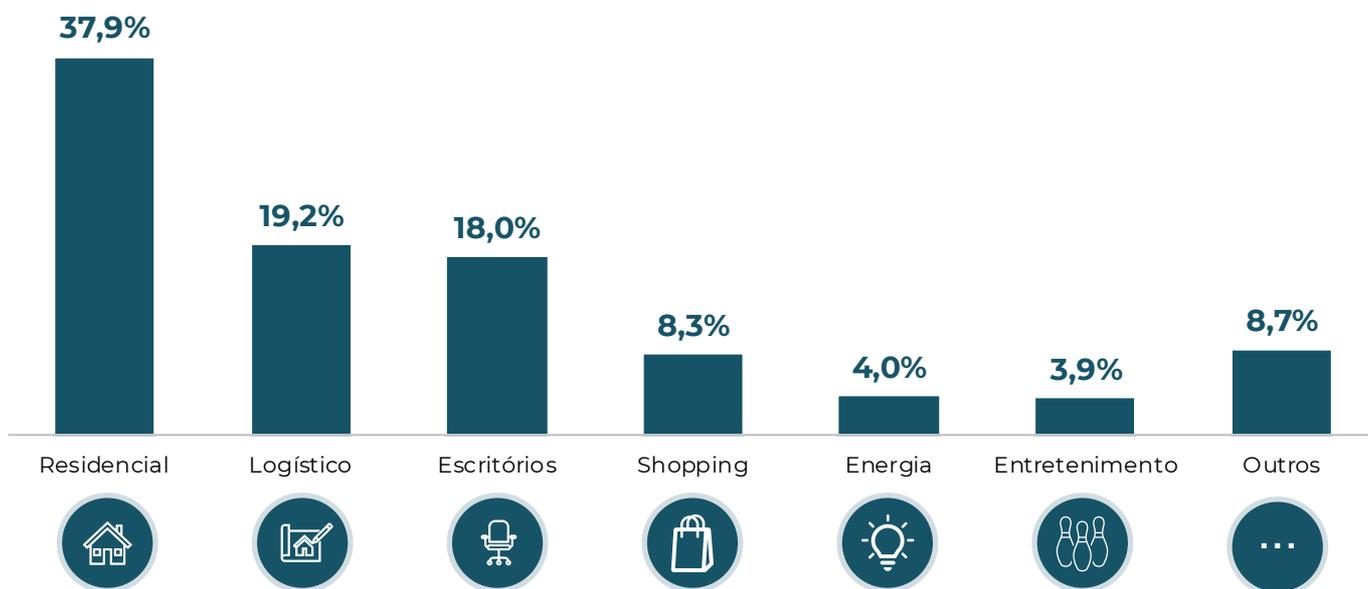
Alocação de CRI por Indexador



	IPCA+	CDI+	IGP-M
Curva ¹	8,82%	3,99%	7,85%
MTM ²	9,80%	3,83%	8,35%

Fonte: WHG | Nota: ¹Ponderado pela Taxa de Aquisição e Taxa de Mercado

Carteira CRIs - Distribuição por Segmento



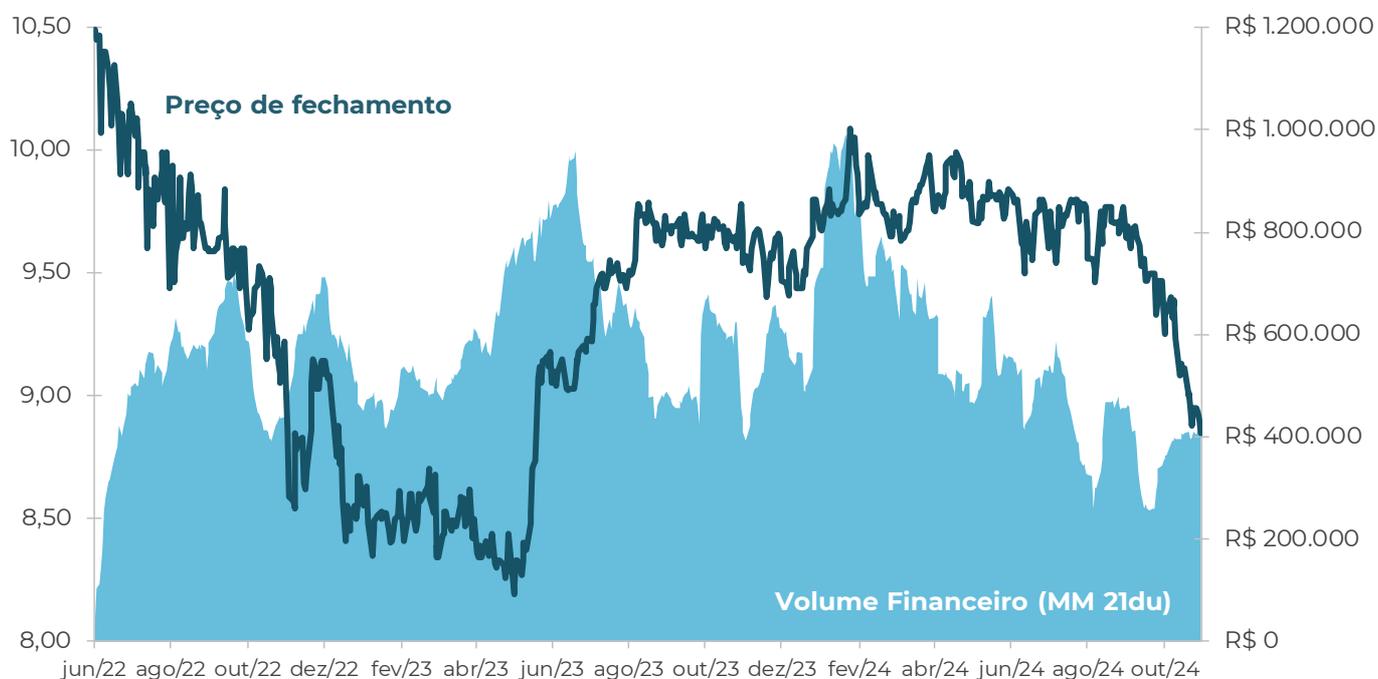
Desempenho do Fundo

DRE (R\$)

	set-24	out-24	2024	Desde o Início
Receita	3.267.662	2.929.157	31.692.295	92.349.082
CRI	2.495.235	2.172.953	25.104.557	75.555.690
Juros + Correção + Outros	2.495.799	2.172.953	25.008.655	73.703.850
Ganho de capital CRI	(564)	-	95.903	1.851.840
FII	442.084	317.287	3.953.651	12.106.881
Proventos	342.420	317.907	3.085.411	11.217.561
Ganho de capital FII	99.664	(620)	868.241	889.320
Ações	-	3.130	39.374	39.374
Dividendos Ações	-	3.130	7.674	7.674
Ganho de capital Ações	-	-	31.699	31.699
Receitas Imobiliárias	246.865	420.807	2.072.263	2.072.263
Permutas Financeiras	141.282	327.482	1.806.023	1.806.023
Operação Retrovenda	105.583	93.325	266.240	266.240
Caixa	83.477	14.980	522.450	2.574.875
Despesas	(318.704)	(290.268)	(2.695.849)	(11.586.431)
Compromissadas	-	-	(700.762)	(1.795.532)
Resultado (ex MTM)	2.948.957	2.638.889	28.295.683	78.967.119
Distribuição	3.091.238	3.091.238	27.390.907	78.292.520
Distribuição por Cota	0,10	0,10	1,00	3,12
DY (a.m) / Fechamento	1,06%	1,13%		

Fonte: WHG

Liquidez



Negociação e liquidez	out/24	3 Meses	Desde o início
Volume negociado (R\$)	9.881.990	26.444.839	345.589.383
Média diária (R\$)	429.652	413.201	568.404
Quantidade de cotas	1.089.257	2.815.328	37.101.930
Média número de negócios	3.935	2.581	4.488
Valor médio da cota (R\$)	9,13	9,43	9,39
Range de negociação (R\$)	Máximo	9,40	10,49
	Mínimo	8,85	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 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	70,7%	26,2%	3,1%
Cota de Mercado	IPCA +	CDI +	IGP-M +
R\$ 8,10	15,74%	5,12%	11,27%
R\$ 8,25	15,11%	4,99%	10,96%
R\$ 8,40	14,48%	4,85%	10,65%
R\$ 8,55	13,85%	4,71%	10,34%
R\$ 8,70	13,23%	4,58%	10,04%
R\$ 8,85	12,60%	4,44%	9,73%
R\$ 9,00	11,97%	4,30%	9,42%
R\$ 9,15	11,34%	4,17%	9,11%
R\$ 9,30	10,72%	4,03%	8,80%
R\$ 9,45	10,09%	3,89%	8,49%
R\$ 9,60	9,46%	3,76%	8,18%

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 (1/7)

	<h3>CRI Alínea Urbanismo</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Loteamento</td> <td rowspan="5">Garantias 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>IGP-M + 7,85%</td> </tr> <tr> <td> Prazo</td> <td>22/02/2030</td> </tr> </tbody> </table>	Segmento	Loteamento	Garantias Aval dos sócios, AF das SPEs, Fundo de Reserva e Subordinação.	Localização	Santa Catarina	Código	22B0581101	Taxa de aquisição	IGP-M + 7,85%	Prazo	22/02/2030
Segmento	Loteamento	Garantias Aval dos sócios, AF das SPEs, Fundo de Reserva e Subordinação.										
Localização	Santa Catarina											
Código	22B0581101											
Taxa de aquisição	IGP-M + 7,85%											
Prazo	22/02/2030											
	<h3>CRI Arena MRV</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Entretenimento</td> <td rowspan="5">Garantias CF de Recebíveis, CF de Conta Vinculada, AF das Ações do FII, Fundo de Reserva.</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>Belo Horizonte - MG</td> </tr> <tr> <td> Código</td> <td>22I0246580</td> </tr> <tr> <td> Taxa de aquisição</td> <td>CDI+ + 5,25%</td> </tr> <tr> <td> Prazo</td> <td>24/09/2029</td> </tr> </tbody> </table>	Segmento	Entretenimento	Garantias CF de Recebíveis, CF de Conta Vinculada, AF das Ações do FII, Fundo de Reserva.	Localização	Belo Horizonte - MG	Código	22I0246580	Taxa de aquisição	CDI+ + 5,25%	Prazo	24/09/2029
Segmento	Entretenimento	Garantias CF de Recebíveis, CF de Conta Vinculada, AF das Ações do FII, Fundo de Reserva.										
Localização	Belo Horizonte - MG											
Código	22I0246580											
Taxa de aquisição	CDI+ + 5,25%											
Prazo	24/09/2029											
	<h3>CRI Assaí</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Varejo</td> <td rowspan="5">Garantias AF de Cotas do FII Barzel, futuro detedor 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> </tbody> </table>	Segmento	Varejo	Garantias AF de Cotas do FII Barzel, futuro detedor 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	Garantias AF de Cotas do FII Barzel, futuro detedor 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											
	<h3>CRI Brookfield Sub</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Escritórios</td> <td rowspan="5">Garantias CF 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> </tbody> </table>	Segmento	Escritórios	Garantias CF 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	Garantias CF 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											
	<h3>CRI Cariris</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Residencial</td> <td rowspan="5">Garantias Aval dos Socios PJ e PF; AF do Imóvel até a incorporação; AF e CF de imóveis pre selecionados pós lançamento; Fundo de Juros e de Despesas.</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>São Paulo - SP</td> </tr> <tr> <td> Código</td> <td>24I1465727</td> </tr> <tr> <td> Taxa de aquisição</td> <td>CDI + 5,25%</td> </tr> <tr> <td> Prazo</td> <td>26/09/2029</td> </tr> </tbody> </table>	Segmento	Residencial	Garantias Aval dos Socios PJ e PF; AF do Imóvel até a incorporação; AF e CF de imóveis pre selecionados pós lançamento; Fundo de Juros e de Despesas.	Localização	São Paulo - SP	Código	24I1465727	Taxa de aquisição	CDI + 5,25%	Prazo	26/09/2029
Segmento	Residencial	Garantias Aval dos Socios PJ e PF; AF do Imóvel até a incorporação; AF e CF de imóveis pre selecionados pós lançamento; Fundo de Juros e de Despesas.										
Localização	São Paulo - SP											
Código	24I1465727											
Taxa de aquisição	CDI + 5,25%											
Prazo	26/09/2029											

Descrição dos Ativos (2/7)

	<h3>CRI Centro Logístico Rio Claro</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Logístico</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>Rio Claro - SP</td> </tr> <tr> <td> Código</td> <td>24A2806776</td> </tr> <tr> <td> Taxa de aquisição</td> <td>IPCA + 8,96%</td> </tr> <tr> <td> Prazo</td> <td>19/01/2039</td> </tr> </tbody> </table>	Segmento	Logístico	Localização	Rio Claro - SP	Código	24A2806776	Taxa de aquisição	IPCA + 8,96%	Prazo	19/01/2039	<h4>Garantias</h4> <p>Aval dos Sócios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios e Fundo de Juros equivalente a 1 PMT</p>
Segmento	Logístico											
Localização	Rio Claro - SP											
Código	24A2806776											
Taxa de aquisição	IPCA + 8,96%											
Prazo	19/01/2039											
	<h3>CRI Construtora Capital</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Residencial</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> </tbody> </table>	Segmento	Residencial	Localização	Manaus - AM	Código	22H1814286	Taxa de aquisição	IPCA + 11,00%	Prazo	15/09/2027	<h4>Garantias</h4> <p>AF do Imóvel e Fiança dos Sócios.</p>
Segmento	Residencial											
Localização	Manaus - AM											
Código	22H1814286											
Taxa de aquisição	IPCA + 11,00%											
Prazo	15/09/2027											
	<h3>CRI DutraLog</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Logístico</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>Guarulhos - SP</td> </tr> <tr> <td> Código</td> <td>24E1509888</td> </tr> <tr> <td> Taxa de aquisição</td> <td>IPCA + 8,00%</td> </tr> <tr> <td> Prazo</td> <td>20/06/2033</td> </tr> </tbody> </table>	Segmento	Logístico	Localização	Guarulhos - SP	Código	24E1509888	Taxa de aquisição	IPCA + 8,00%	Prazo	20/06/2033	<h4>Garantias</h4> <p>AF de Imóvel, CF e Promessa de CF de Direitos Creditórios e Fundo de Despesas.</p>
Segmento	Logístico											
Localização	Guarulhos - SP											
Código	24E1509888											
Taxa de aquisição	IPCA + 8,00%											
Prazo	20/06/2033											
	<h3>CRI Emergent Cold</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Logístico</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>Diversificado</td> </tr> <tr> <td> Código</td> <td>22F0930128</td> </tr> <tr> <td> Taxa de aquisição</td> <td>IPCA + 9,30%</td> </tr> <tr> <td> Prazo</td> <td>22/03/2034</td> </tr> </tbody> </table>	Segmento	Logístico	Localização	Diversificado	Código	22F0930128	Taxa de aquisição	IPCA + 9,30%	Prazo	22/03/2034	<h4>Garantias</h4> <p>AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Fundo de Reserva e Aval dos Sócios.</p>
Segmento	Logístico											
Localização	Diversificado											
Código	22F0930128											
Taxa de aquisição	IPCA + 9,30%											
Prazo	22/03/2034											
	<h3>CRI FGR Berlim</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Residencial</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>São Paulo - SP</td> </tr> <tr> <td> Código</td> <td>24I2268708</td> </tr> <tr> <td> Taxa de aquisição</td> <td>IPCA + 9,50%</td> </tr> <tr> <td> Prazo</td> <td>19/09/2041</td> </tr> </tbody> </table>	Segmento	Residencial	Localização	São Paulo - SP	Código	24I2268708	Taxa de aquisição	IPCA + 9,50%	Prazo	19/09/2041	<h4>Garantias</h4> <p>Aval dos Sócios e controladores; CF de Direitos Creditórios atuais e futuros do empreendimento, com promessa de AF (pós habite-se); AF de Quotas da Devedora; Fundo de Reserva; Fundo de Despesas</p>
Segmento	Residencial											
Localização	São Paulo - SP											
Código	24I2268708											
Taxa de aquisição	IPCA + 9,50%											
Prazo	19/09/2041											

Descrição dos Ativos (3/7)

	<p>CRI Gazit Malls FII</p> <ul style="list-style-type: none"> Segmento: Shopping Localização: - Código: 21E0407810 Taxa de aquisição: IPCA + 8,00% Prazo: 15/05/2037 	<p>Garantias</p> <p>CF dos direitos creditórios dos Shoppings: Internacional Guarulhos, Light, Prado, Morumbi Town e CF dos rendimentos auferidos pelo Gazit Malls em razão da titularidade das cotas do Mais Shopping FII;</p>
	<p>CRI Helbor IV</p> <ul style="list-style-type: none"> Segmento: Residencial Localização: São Paulo - SP Código: 21K0938679 Taxa de aquisição: CDI + 2,75% Prazo: 20/11/2024 	<p>Garantias</p> <p>AF de cotas de cinco SPEs com razão mínima de garantia de 110%, regime de patrimônio de afetação.</p>
	<p>CRI Mitre Realty</p> <ul style="list-style-type: none"> Segmento: Residencial Localização: São Paulo - SP Código: 22C0983841 Taxa de aquisição: CDI + 2,30% Prazo: 17/03/2027 	<p>Garantias</p> <p>AF de cotas da SPE.</p>
	<p>CRI MRV Flex Sênior</p> <ul style="list-style-type: none"> Segmento: Residencial Localização: - Código: 23L1605236 Taxa de aquisição: IPCA + 10,07% Prazo: 15/09/2034 	<p>Garantias</p> <p>Fundo de Reserva; Subordinação detida pela MRV de 18,75% do valor integralizado do CRI; Contratos Pré-Chaves e Pós-Chaves: Reembolso compulsório da MRV em caso de distrato ou inadimplência; AF dos Imóveis pós habite-se.</p>
	<p>CRI MRV Pró-Soluto</p> <ul style="list-style-type: none"> Segmento: Residencial Localização: - Código: 23F1240696 Taxa de aquisição: CDI + 4,00% Prazo: 15/06/2029 	<p>Garantias</p> <p>Fundo de Reserva de 18,09% da Carteira e Obrigação de Recomposição da Devedora em até 50% do SD.</p>

Descrição dos Ativos (4/7)

	<p>CRI NR Pinheiro de Sá</p> <ul style="list-style-type: none"> Segmento: Residencial Localização: Serra - ES Código: 24G2828590 Taxa de aquisição: IPCA + 12,50% Prazo: 15/10/2027 	<p>Garantias</p> <p>1. AF do terreno e das quotas da SPE; Aval/Fiança dos sócios e da Holding; CF dos Recebíveis do projeto; Fundo de Reserva de 3 PMTs.</p>
	<p>CRI Órigo II</p> <ul style="list-style-type: none"> Segmento: Energia Localização: Minas Gerais Código: 22G0641775 Taxa de aquisição: IPCA + 10,00% Prazo: 30/06/2034 	<p>Garantias</p> <p>AF dos Equipamentos, AF das Cotas e AF dos Direitos de Superfície.</p>
	<p>CRI P&G - Harmonia da Vila</p> <ul style="list-style-type: none"> Segmento: Residencial Localização: São Paulo - SP Código: 22J1370286 Taxa de aquisição: IPCA + 10,90% Prazo: 27/11/2025 	<p>Garantias</p> <p>Fiança, CF de Recebíveis, AF de Imóveis, AF de Ações, Fundo de Reserva, Fundo de Despesa e Fundo de Juros.</p>
	<p>CRI Pátio Malzoni</p> <ul style="list-style-type: none"> Segmento: Escritórios Localização: São Paulo - SP Código: 21I0931497 Taxa de aquisição: IPCA + 6,77% Prazo: 15/09/2031 	<p>Garantias</p> <p>AF dos Imóveis, CF de 100% dos recebíveis detidos pelo FII oriundos dos Imóveis.</p>
	<p>CRI Patio Roraima</p> <ul style="list-style-type: none"> Segmento: Shopping Localização: Boa Vista - RR Código: 22H1579450 Taxa de aquisição: IPCA + 8,05% Prazo: 25/08/2034 	<p>Garantias</p> <p>AF de Imóvel, CF de Recebíveis, AF de Quotas, Fiança, Fundo de Reserva e LTV máximo de 35%.</p>

Descrição dos Ativos (5/7)

	<p>CRI Pesa AIZ</p> <ul style="list-style-type: none"> Segmento: Industrial Localização: São José dos Pinhais - Paraná Código: 21F0568504 Taxa de aquisição: IPCA + 7,00% Prazo: 22/09/2031 	<p>Garantias</p> <p>CF de Direitos Creditórios, AF de Imóveis, Aval dos Acionistas e Fundo de Despesas.</p>
	<p>CRI Plaenge 1S</p> <ul style="list-style-type: none"> Segmento: Residencial Localização: Diversificado Código: 22E1313951 Taxa de aquisição: IPCA + 7,80% Prazo: 17/08/2026 	<p>Garantias</p> <p>Fiança dos Sócios e da Holding, Fundo de Liquidez e CF dos Recebíveis.</p>
	<p>CRI Plaenge 2S</p> <ul style="list-style-type: none"> Segmento: Residencial Localização: Diversificado Código: 22E1314511 Taxa de aquisição: IPCA + 7,80% Prazo: 15/06/2027 	<p>Garantias</p> <p>Fiança dos Sócios e da Holding, Fundo de Liquidez e CF dos Recebíveis.</p>
	<p>CRI Shopping Metrô Itaquera</p> <ul style="list-style-type: none"> Segmento: Shopping Localização: São Paulo - SP Código: 24C1526928 Taxa de aquisição: IPCA + 9,11% Prazo: 15/04/2039 	<p>Garantias</p> <p>Aval solidário das Garantidoras (sócios PJ da concessão); CF dos recebíveis e AF do Direito Real de Uso; ambos 60% da Fase 1 e do Hipermercado, após o fim da operação com o Bradesco (jan/31) mais 30% da Fase 1 e 90% da Fase 2;</p>
	<p>CRI Vinci Globo</p> <ul style="list-style-type: none"> Segmento: Escritórios Localização: São Paulo - SP Código: 22A0695877 Taxa de aquisição: IPCA + 6,83% Prazo: 07/01/2037 	<p>Garantias</p> <p>AF do Imóvel, CF do Contrato Atípico de Locação e Fundo de Reserva.</p>

Descrição dos Ativos (6/7)

	<h3>CRI Vista Faria Lima</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Escritórios</td> <td rowspan="5">Garantias CF dos Recebíveis, AF do Imóvel, Fundo de Reserva e Fundo de Despesa.</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>São Paulo - SP</td> </tr> <tr> <td> Código</td> <td>19J0279700</td> </tr> <tr> <td> Taxa de aquisição</td> <td>CDI + 2,40%</td> </tr> <tr> <td> Prazo</td> <td>10/11/2031</td> </tr> </tbody> </table>	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	10/11/2031		
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	10/11/2031													
	<h3>CRI You - Perdizes Authentique</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Residencial</td> <td rowspan="5">Garantias Promessa de CF de Recebíveis, AF dos Imóveis, AF de Cotas, Fiança e Fundo de Reserva. Razão de Garantia de 160%.</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>São Paulo - SP</td> </tr> <tr> <td> Código</td> <td>21L0666218</td> </tr> <tr> <td> Taxa de aquisição</td> <td>CDI + 4,30%</td> </tr> <tr> <td> Prazo</td> <td>16/12/2026</td> </tr> </tbody> </table>	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	16/12/2026		
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	16/12/2026													
	<h3>Permuta Alameda Itu Jardins</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Residencial</td> <td rowspan="6">Descrição Invest. de permuta em empreendimento residencial, em fase de desenvolvimento, por incorporadora paulista e projeto com VGV de aprox. R\$ 119,0 milhões.</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>São Paulo - SP</td> </tr> <tr> <td> Torres/Unidades</td> <td>1 / 173</td> </tr> <tr> <td> Aprovação</td> <td>Aprovado</td> </tr> <tr> <td> Lançamento</td> <td>jul/24</td> </tr> <tr> <td> Evolução da Obra</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>	Segmento	Residencial	Descrição Invest. de permuta em empreendimento residencial, em fase de desenvolvimento, por incorporadora paulista e projeto com VGV de aprox. R\$ 119,0 milhões.	Localização	São Paulo - SP	Torres/Unidades	1 / 173	Aprovação	Aprovado	Lançamento	jul/24	Evolução da Obra	0%
Segmento	Residencial	Descrição Invest. de permuta em empreendimento residencial, em fase de desenvolvimento, por incorporadora paulista e projeto com VGV de aprox. R\$ 119,0 milhões.												
Localização	São Paulo - SP													
Torres/Unidades	1 / 173													
Aprovação	Aprovado													
Lançamento	jul/24													
Evolução da Obra	0%													
	<h3>Retrovenda Itá Conceição</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Residencial</td> <td rowspan="3">Descrição Operação de retrovenda de 29 unidades do empreendimento localizado próximo ao Metrô Conceição. A incorporadora mantém uma opção de recompra com prêmio mensal de CDI + 5,00% a.a.</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>São Paulo - SP</td> </tr> <tr> <td> Torres/Unidades</td> <td>1 / 29</td> </tr> </tbody> </table>	Segmento	Residencial	Descrição Operação de retrovenda de 29 unidades do empreendimento localizado próximo ao Metrô Conceição. A incorporadora mantém uma opção de recompra com prêmio mensal de CDI + 5,00% a.a.	Localização	São Paulo - SP	Torres/Unidades	1 / 29						
Segmento	Residencial	Descrição Operação de retrovenda de 29 unidades do empreendimento localizado próximo ao Metrô Conceição. A incorporadora mantém uma opção de recompra com prêmio mensal de CDI + 5,00% a.a.												
Localização	São Paulo - SP													
Torres/Unidades	1 / 29													
	<h3>Permuta Miguel Calfat</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Residencial</td> <td rowspan="6">Descrição Invest. de permuta em empreendimento residencial, em fase de desenvolvimento, por incorporadora paulista e projeto com VGV de aprox. R\$ 80,5 milhões.</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>São Paulo - SP</td> </tr> <tr> <td> Torres/Unidades</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td> Aprovação</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td> Lançamento</td> <td>mar/25</td> </tr> <tr> <td> Evolução da Obra</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>	Segmento	Residencial	Descrição Invest. de permuta em empreendimento residencial, em fase de desenvolvimento, por incorporadora paulista e projeto com VGV de aprox. R\$ 80,5 milhões.	Localização	São Paulo - SP	Torres/Unidades	-	Aprovação	-	Lançamento	mar/25	Evolução da Obra	0%
Segmento	Residencial	Descrição Invest. de permuta em empreendimento residencial, em fase de desenvolvimento, por incorporadora paulista e projeto com VGV de aprox. R\$ 80,5 milhões.												
Localização	São Paulo - SP													
Torres/Unidades	-													
Aprovação	-													
Lançamento	mar/25													
Evolução da Obra	0%													

Descrição dos Ativos (7/7)

	Permuta Mod Pinheiros		
	Segmento	Residencial	Descrição Invest. de permuta em empreendimento residencial, em fase de desenvolvimento, por incorporadora paulista e projeto com VGV de aprox. R\$ 78,9 milhões
	Localização	São Paulo - SP	
	Torres/Unidades	1 / 171	
	Aprovação	Aprovado	
	Lançamento	ago/23	
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

