

Dezembro de 2024

# Relatório Gerencial

**WHGR11**

WHG Real Estate Fundo de  
Investimento Imobiliário – FII

## 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\$ 8,66**



**Valor Patrimonial**  
(R\$/cota)

**R\$ 9,33**



**Valor Patrimonial  
Do Fundo**

**R\$ 288,29mm**



**Último Rendimento**  
(R\$/cota)

**R\$ 0,10**



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

**1,15%**



**Número de  
Cotistas**

**13.331**

<b>Razão Social</b>	WHG Real Estate FII	<b>Taxa de Adm. e Gestão</b>	1,00% a.a
<b>CNPJ</b>	41.256.643/0001-88	<b>Taxa de performance</b>	20% do que exceder IPCA + média do Yield do IMAB5, conforme regulamento
<b>Início das atividades</b>	Dez-21	<b>Ofertas Concluídas</b>	3
<b>Administradora</b>	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	<b>Código de negociação</b>	WHGR11
<b>Gestora</b>	WHG Asset Management	<b>Tipo Anbima</b>	FII Multiestratégia Gestão Ativa
<b>Público-alvo</b>	Investidores em geral	<b>Prazo</b>	Indeterminado

## Comentários do Gestor

**O Fundo encerrou o mês de dezembro com 103,6% do seu patrimônio líquido alocados em ativos alvo, sendo 79,0% em CRIs, 13,0% em FIIs e ações listadas, 7,6% em ativos imobiliários e 4,0% em instrumentos de caixa.**

A parcela investida em CRIs possui uma taxa de aquisição média de IPCA + 8,80% a.a. (**MTM IPCA + 10,52%**) e *duration* de 4,0 anos para a parcela alocada em IPCA e CDI + 4,07% a.a. (**MTM CDI + 3,95%**) e *duration* de 2,35 anos para a parcela alocada em CDI.

No dia 15 de janeiro, serão pagos aos cotistas detentores de cotas do Fundo em 30 de dezembro rendimentos referentes ao mês de dezembro, equivalentes a R\$ 0,10 por cota. Tal distribuição representa uma rentabilidade de 1,15% ao mês considerando a cota de fechamento de dezembro de R\$ 8,66. Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu aos seus cotistas um total de R\$1,195 por cota, representando uma rentabilidade de 13,80% sob a cota de fechamento.

Em dezembro, o WHGRII encerrou o mês com 13.331 cotistas. Já o volume de negociação do fundo foi de R\$ 5,2 milhões, representando um volume médio diário de R\$ 273 mil.

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

- **CRI Cardoso de Melo Sênior** – aquisição em mercado primário de R\$ 10,0 milhões a taxa de CDI + 3,50% a.a.
- **CRI Pinheiro de Sá (2ª tranche)** – aquisição em mercado primário de R\$ 1,0 milhão a uma taxa de IPCA + 12,50% a.a.

O CRI Cardoso de Melo Sênior financiou a aquisição de 2 terrenos na Rua Cardoso de Melo na Vila Olimpia-SP para incorporação residencial vertical. A serie sênior terá preferência na amortização que ocorrerá em *full cash sweep* dos recebíveis do empreendimento uma vez lançado, além de contar com o LTV de inicial de apenas 22%.

Já o CRI Pinheiro de Sá, segunda integralização da operação realizada em outubro, é um financiamento de obra e os desembolsos são realizados conforme evolução. Hoje o empreendimento está com 65% de vendas e avanço físico de 61,08%

## Comentários do Gestor



Durante o mês, foram alocados cerca de R\$ 2,6 milhões em FIIs. Dentro as alocações podemos destacar: KNHF11, KNIP11, PVB11, JSRE11, HGFF11 e VCJR11.

A alocação do portfólio de FIIs ficou com 52,2% em FIIs de papel, 17,5% shoppings, 11,1% logística, 3,2% em escritórios, 9,5% em hedge funds/híbridos, 4,3% em FOFs e 2,30% em residencial. O *dividend yield* da carteira fechou o mês em 14,06% ao ano.

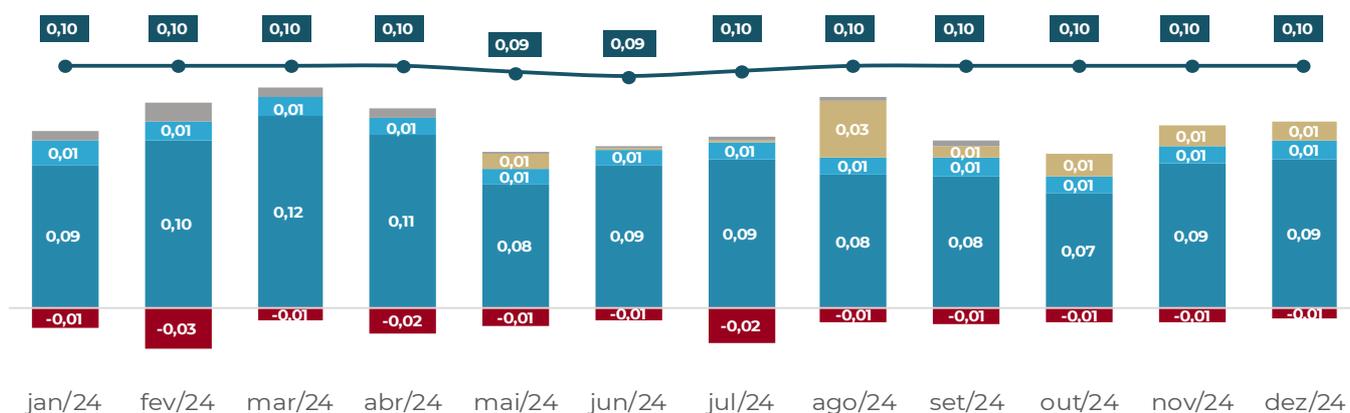
O portfólio de crédito do WHGR11 segue com um bom desempenho no que tange a capacidade de crédito dos seus devedores, bem como na performance de vendas e obras dos empreendimentos investidos que estão em linha com a viabilidade projetada. Contudo, dado o cenário projetado macroeconômico para 2025, com aumento da taxa de juros e desaceleração do consumo, esperamos um ano mais desafiador para as companhias, com crescimento no volume de assembleias e renegociações dos ativos.

Nesse sentido, a gestão segue focada em aproveitar o momento para originar e investir em operações de crédito com boas garantias reais e retorno assimétrico, mantendo assim o objetivo de oferecer aos seus cotistas um portfólio diversificado com uma alocação balanceada de acordo com o ciclo econômico-imobiliário.

# Resultado Operacional

Valores em R\$	dez-24	nov-24	2024	Desde o Início
<b>Receitas</b>	<b>3.588.567</b>	<b>3.484.023</b>	<b>39.746.948</b>	<b>102.180.752</b>
<b>Receitas CRI</b>	<b>2.807.097</b>	<b>2.735.424</b>	<b>30.664.998</b>	<b>81.116.131</b>
Juros Remuneratórios	1.848.090	1.966.603	23.345.462	62.557.125
Correção Monetária	959.007	768.822	7.223.633	16.707.167
Ganho de Capital	-	-	95.903	1.851.840
<b>Receitas FIIs e Ações</b>	<b>374.794</b>	<b>335.719</b>	<b>5.667.681</b>	<b>15.597.927</b>
Dividendos	-	-	964.143	2.741.159
Ganho de Capital	374.794	335.719	4.703.538	12.856.767
<b>Receitas Imobiliárias</b>	<b>362.106</b>	<b>384.358</b>	<b>2.818.727</b>	<b>2.818.727</b>
Permutas Financeiras	263.597	287.312	2.356.932	2.356.932
Operação Recompra	98.509	97.046	461.795	461.795
<b>Remuneração Caixa</b>	<b>44.570</b>	<b>28.522</b>	<b>595.542</b>	<b>2.647.968</b>
<b>Despesas</b>	<b>(220.801)</b>	<b>(297.834)</b>	<b>(4.169.247)</b>	<b>(11.902.452)</b>
Taxa de Administração	(207.150)	(258.278)	(2.633.109)	(6.742.212)
Despesas Operacionais	(13.651)	(39.556)	(509.804)	(3.403.042)
Compromissadas	-	-	(1.026.334)	(1.757.197)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>3.367.766</b>	<b>3.186.189</b>	<b>35.577.701</b>	<b>90.278.300</b>
<b>Distribuição</b>	<b>3.091.238</b>	<b>3.091.238</b>	<b>33.573.383</b>	<b>85.121.483</b>
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>0,100</b>	<b>0,100</b>	<b>1,195</b>	<b>3,315</b>

## Composição do Rendimento



■ Receitas CRI     
 ■ Receitas FIIs e Ações     
 ■ Receita Imobiliária  
■ Ganho (Perda) de Capital     
 ■ Despesas     
 ● Distribuição por Cota

# Retorno do Fundo

**14,77% a.a.**

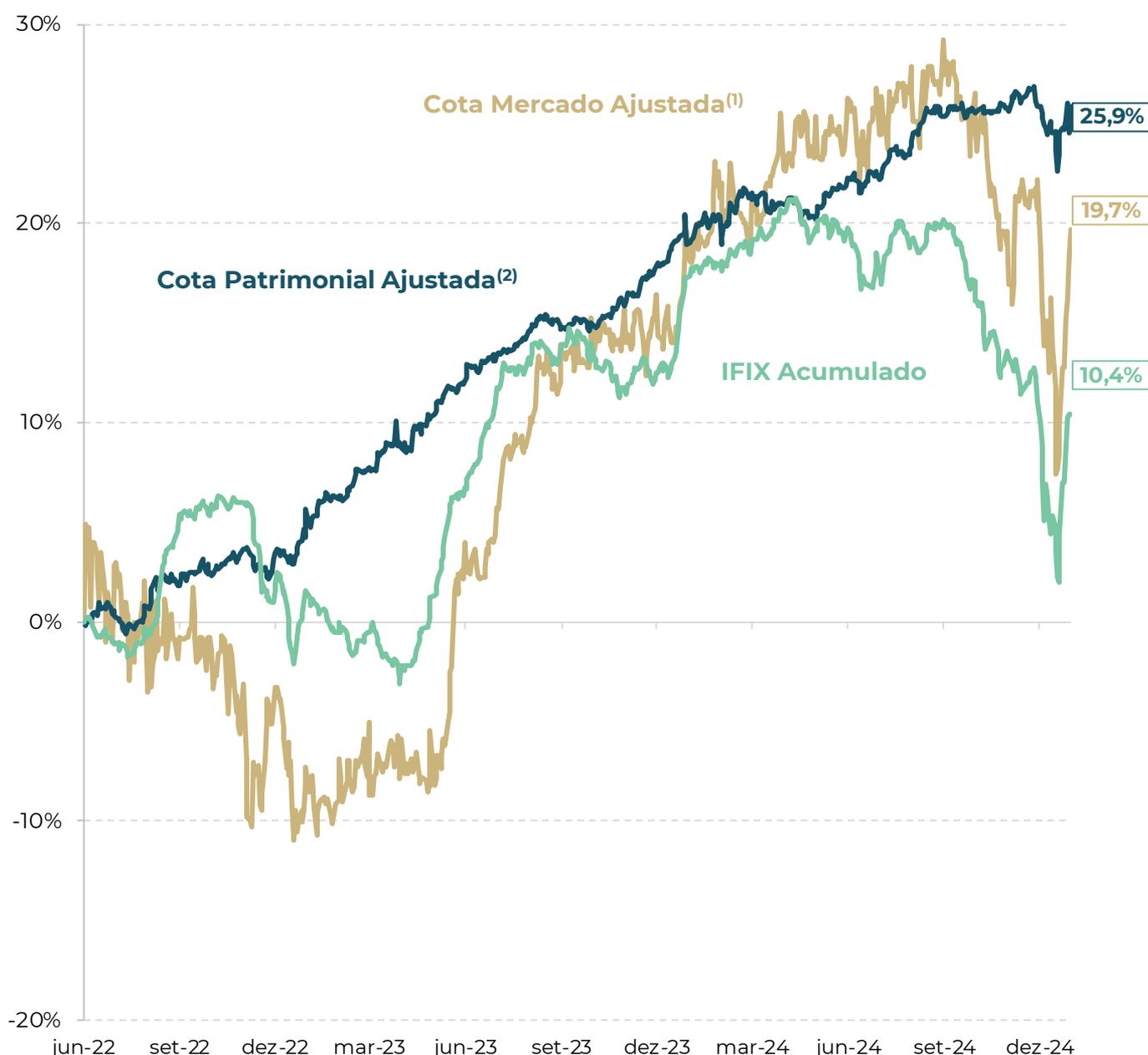
**Dividend Yield** (anualizado)

Equivalente a **1,15% a.m.**

Valor por cota **R\$ 0,10**

Cota de fechamento (31/12/2024) **R\$ 8,66**

Data do pagamento **15/01/2024**



Fonte: WHG e Comdinheiro

Os indicadores econômicos acima se trata de mera referência econômica e não meta ou parâmetro de performance do fundo. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

<sup>(1)</sup> Cota Mercado Ajustada: rentabilidade da cota de mercado do fundo ajustado por proventos.

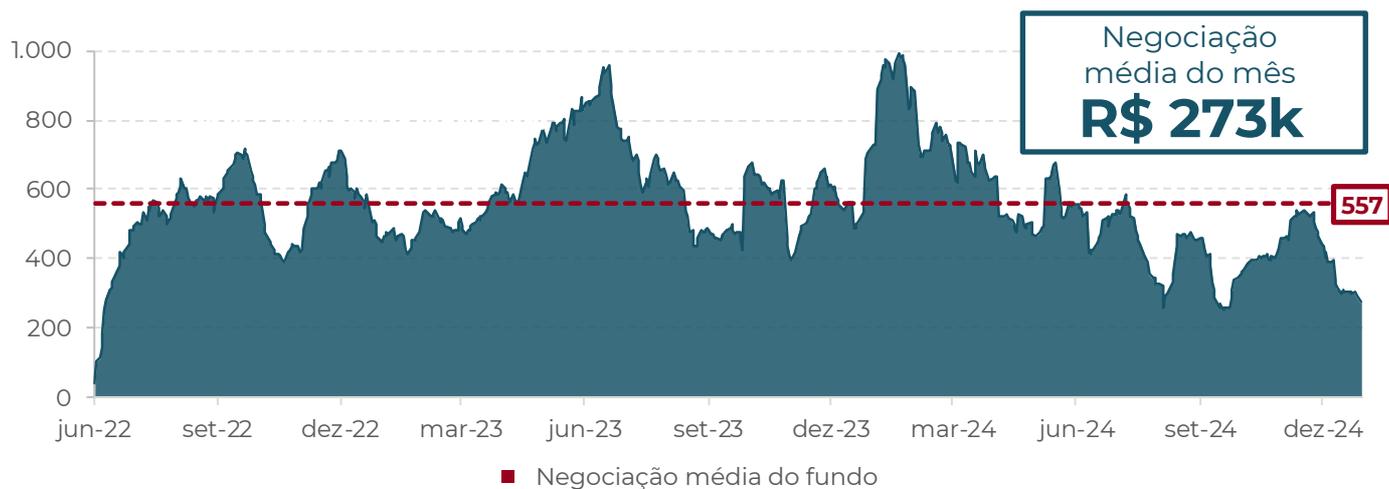
<sup>(2)</sup> Cota Patrimonial Ajustada: rentabilidade da cota patrimonial do fundo ajustado por proventos.

# Mercado Secundário

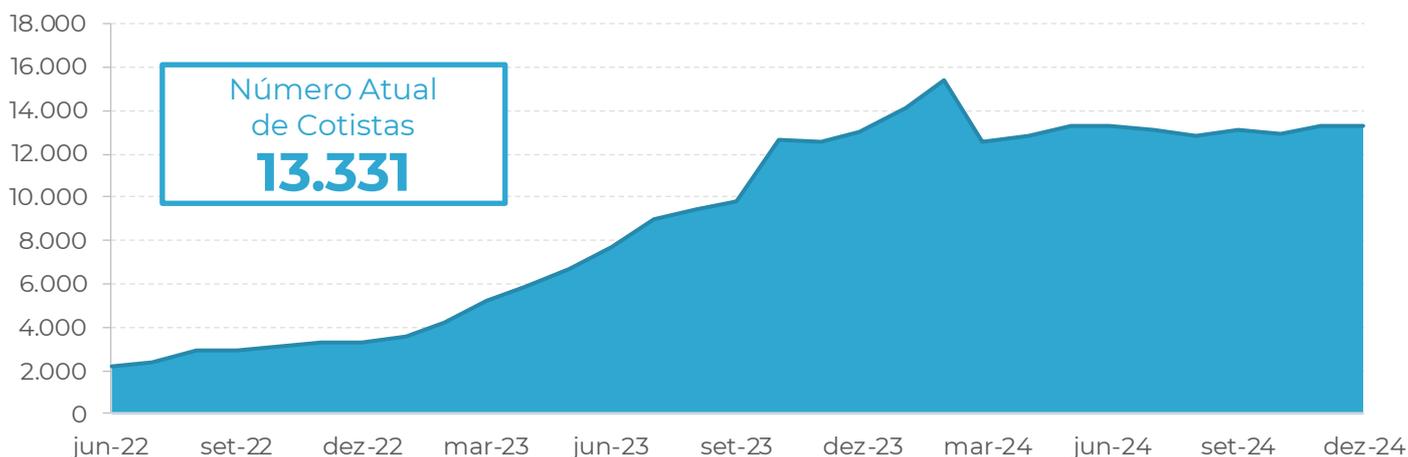
## Preço de fechamento



## Volume Financeiro – MM 21du



## Evolução de Cotistas



## Sensibilidade Mercado Secundário

A título de apresentar mais informações aos cotistas, foi realizado o estudo de sensibilidade das taxas em relação ao preço do secundário<sup>1</sup>, a fim de evidenciar o carregamento implícito com base no ágio ou deságio da cota de mercado.

	<b>69,8%</b>	<b>27,1%</b>	<b>3,1%</b>
<b>% PL</b>			
<b>Cota de Mercado</b>	<b>IPCA +</b>	<b>CDI +</b>	<b>IGP-M +</b>
<b>R\$ 7,91</b>	16,92%	5,36%	12,82%
<b>R\$ 8,06</b>	16,25%	5,21%	12,47%
<b>R\$ 8,21</b>	15,57%	5,06%	12,12%
<b>R\$ 8,36</b>	14,89%	4,91%	11,77%
<b>R\$ 8,51</b>	14,21%	4,76%	11,42%
<b>R\$ 8,66</b>	<b>13,53%</b>	<b>4,61%</b>	<b>11,07%</b>
<b>R\$ 8,81</b>	12,86%	4,46%	10,72%
<b>R\$ 8,96</b>	12,18%	4,31%	10,37%
<b>R\$ 9,11</b>	11,50%	4,16%	10,02%
<b>R\$ 9,26</b>	10,82%	4,02%	9,67%
<b>R\$ 9,41</b>	10,14%	3,87%	9,32%

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

# Análise da Carteira

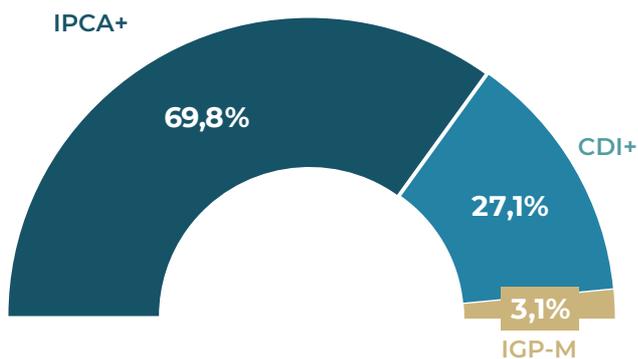
Baixe a planilha clicando [aqui](#)

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$m)	% PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Prazo	Duration	LTV
CRI	21L0666218	You - Perdizes Authentique	Residencial	21,14	7,3%	CDI+	4,30%	4,30%	16/12/2026	1,6 anos	75,5%
CRI	24A2806776	Centro Logístico Rio Claro	Logístico	20,02	6,9%	IPCA+	8,96%	9,54%	19/01/2039	6,1 anos	36,0%
CRI	22G0282158	Brookfield Sub	Escritórios	19,10	6,6%	IPCA+	8,85%	11,17%	19/07/2027	2,3 anos	54,2%
CRI	22F0930128	Emergent Cold	Logístico	13,71	4,8%	IPCA+	9,30%	11,71%	22/03/2034	4,2 anos	57,6%
CRI	22J1370286	P&G - Harmonia da Vila	Residencial	12,35	4,3%	IPCA+	10,90%	12,78%	27/11/2025	0,8 anos	31,3%
CRI	24E1509888	DutraLog	Logístico	10,63	3,7%	IPCA+	8,00%	8,30%	20/06/2033	4,0 anos	83,8%
CRI	24L2029849	You - Cardoso de Mello Sênior	Residencial	10,04	3,5%	CDI+	3,50%	3,52%	15/12/2028	2,9 anos	22,1%
CRI	22G0641775	Órigo II	Energia	9,08	3,2%	IPCA+	10,00%	12,97%	30/06/2034	4,2 anos	-
CRI	22I0246580	Arena MRV	Entretenimento	8,81	3,1%	CDI+	5,25%	5,26%	24/09/2029	1,8 anos	47,4%
CRI	21I0931497	Pátio Malzoni	Escritórios	8,71	3,0%	IPCA+	6,77%	7,15%	15/09/2031	5,5 anos	48,5%
CRI	22E1284935	Assaí	Varejo	8,37	2,9%	IPCA+	6,75%	9,28%	11/04/2034	4,4 anos	46,8%
CRI	23L1605236	MRV Flex Sênior	Residencial	8,08	2,8%	IPCA+	10,07%	11,07%	15/09/2034	5,0 anos	67,0%
CRI	22A0695877	Vínci Globo	Escritórios	7,54	2,6%	IPCA+	6,83%	9,65%	07/01/2037	5,2 anos	65,5%
CRI	24I1465727	Cariris	Residencial	7,23	2,5%	CDI+	5,25%	5,53%	26/09/2029	3,2 anos	70,0%
CRI	22H1579450	Patio Roraima	Shopping	7,15	2,5%	IPCA+	8,05%	10,41%	25/08/2034	4,3 anos	15,5%
CRI	22B0581101	Alínea Urbanismo	Loteamento	7,06	2,4%	IGP-M	7,85%	9,51%	22/02/2030	2,3 anos	21,1%
CRI	24C1526928	Shopping Metrô Itaquera	Shopping	6,63	2,3%	IPCA+	9,11%	9,97%	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	5,3 anos	31,1%
CRI	22H1814286	Construtora Capital	Residencial	5,48	1,9%	IPCA+	11,00%	13,84%	15/09/2027	1,3 anos	51,7%
CRI	21E0407810	Gazit Malls FII	Shopping	4,91	1,7%	IPCA+	8,00%	9,58%	15/05/2037	6,0 anos	24,4%
CRI	21F0568504	Pesa AIZ	Industrial	4,41	1,5%	IPCA+	7,00%	8,04%	22/09/2031	3,1 anos	-
CRI	22E1314511	Plaenge 2S	Residencial	4,37	1,5%	IPCA+	7,80%	11,16%	15/06/2027	2,2 anos	79,1%
CRI	23F1240696	MRV Pró-Soluto	Residencial	4,29	1,5%	CDI+	4,00%	4,00%	15/06/2029	1,2 anos	84,0%
CRI	22C0983841	Mitre Realty	Residencial	4,25	1,5%	CDI+	2,30%	1,96%	17/03/2027	1,3 anos	90,9%
CRI	24I2268708	FGR Berlim	Residencial	4,06	1,4%	IPCA+	9,50%	10,66%	19/09/2041	5,2 anos	17,6%
CRI	22E1313951	Plaenge 1S	Residencial	2,42	0,8%	IPCA+	7,80%	10,66%	17/08/2026	1,5 anos	52,7%
CRI	24G2828592	NR Pinheiro de Sá - 2S	Residencial	1,00	0,3%	IPCA+	12,50%	12,02%	15/10/2027	2,2 anos	19,5%
CRI	24G2828590	NR Pinheiro de Sá - 1S	Residencial	0,98	0,3%	IPCA+	12,50%	13,96%	15/10/2027	2,2 anos	19,5%
<b>Total CRI</b>				<b>227,88</b>	<b>79,0%</b>					<b>3,5 Anos</b>	<b>51,30%</b>
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$m)	% PL						
FII	MCRE11	Mauá Capital High Yield FII	Recebíveis	12,85	4,5%						
FII	KNUQ11	Kínea Unique HY CDI FII	Recebíveis	3,08	1,1%						
FII		Outros		20,99	7,3%						
<b>Total FII</b>				<b>36,93</b>	<b>12,8%</b>						
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$m)	% PL						
Ação	IGTI11	Iguatemi	Shopping	0,39	0,1%						
Ação	ALOS3	Allos	Shopping	0,16	0,1%						
<b>Total Ação</b>				<b>0,55</b>	<b>0,2%</b>						
Tipo	Ativo	Segmento	Valor (R\$m)	% PL							
Permuta	Mod Pinheiros	Residencial	9,74	3,4%							
Retrovenda	Itá Conceição	Residencial	5,96	2,1%							
Permuta	Miguel Calfat	Residencial	4,22	1,5%							
Permuta	Alameda Itu Jardins	Residencial	2,08	0,7%							
<b>Total Imóveis</b>			<b>22,00</b>	<b>7,6%</b>							
<b>Caixa</b>			<b>11,42</b>	<b>4,0%</b>							
<b>Total de Ativos</b>			<b>298,79</b>	<b>103,6%</b>							
<b>Passivo</b>			<b>-10,50</b>	<b>-3,6%</b>							
<b>Patrimônio Líquido</b>			<b>288,29</b>	<b>100,0%</b>							
<b>Cota Patrimonial</b>			<b>9,33</b>								

# Análise da Carteira

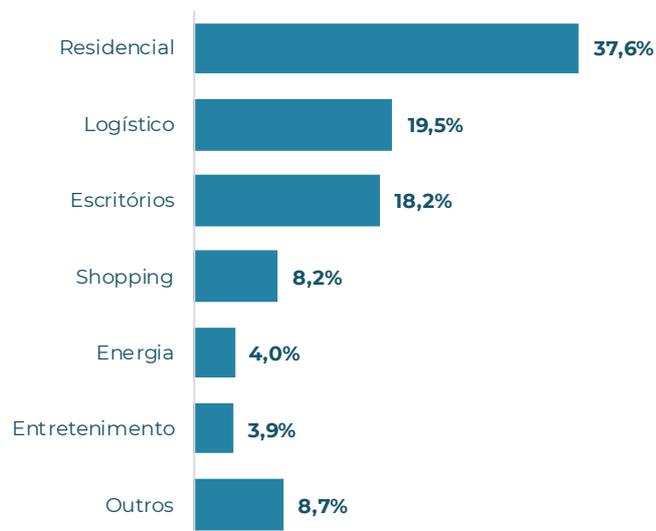
## Carteira de CRI

### Alocação por indexador



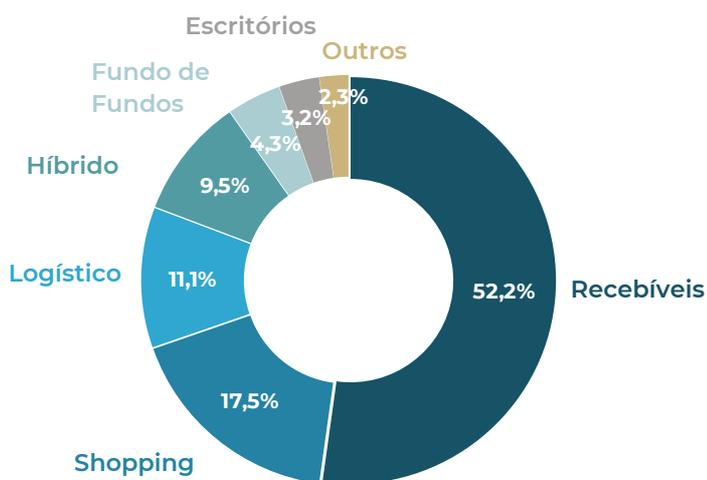
	IPCA+	CDI+	IGP-M
<b>Curva</b>	8,80%	4,07%	7,85%
<b>MTM</b>	10,52%	3,95%	9,51%

### Alocação por Segmento



## Carteira de FII

### Exposição por Segmento



### Alocação de FII vs. IFIX



■ Carteira ■ IFIX

# Descrição dos Ativos



CRI Alínea Urbanismo		
	<b>Segmento</b>	Loteamento
	<b>Localização</b>	Santa Catarina
	<b>Código</b>	22B0581101
	<b>Taxa de aquisição</b>	IGP-M + 7,85%
	<b>Prazo</b>	22/02/2030
		<b>Garantias</b>
		Aval dos sócios, AF das SPes, Fundo de Reserva e Subordinação.



CRI Arena MRV		
	<b>Segmento</b>	Entretenimento
	<b>Localização</b>	Belo Horizonte - MG
	<b>Código</b>	22I0246580
	<b>Taxa de aquisição</b>	CDI + 5,25%
	<b>Prazo</b>	24/09/2029
		<b>Garantias</b>
		CF de Recebíveis, CF de Conta Vinculada, AF das Ações do FII, Fundo de Reserva.



CRI Assaí		
	<b>Segmento</b>	Varejo
	<b>Localização</b>	Diversificado
	<b>Código</b>	22E1284935
	<b>Taxa de aquisição</b>	IPCA + 6,75%
	<b>Prazo</b>	11/04/2034
		<b>Garantias</b>
		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%.



CRI Brookfield Sub		
	<b>Segmento</b>	Escritórios
	<b>Localização</b>	São Paulo - SP
	<b>Código</b>	22G0282158
	<b>Taxa de aquisição</b>	IPCA + 8,85%
	<b>Prazo</b>	19/07/2027
		<b>Garantias</b>
		CF de Direitos Creditórios, AF dos Imóveis, AF das Cotas, Fundo de Reserva e Compromisso de Aporte.



CRI Cariris		
	<b>Segmento</b>	Residencial
	<b>Localização</b>	São Paulo - SP
	<b>Código</b>	24I1465727
	<b>Taxa de aquisição</b>	CDI + 5,25%
	<b>Prazo</b>	26/09/2029
		<b>Garantias</b>
		Aval dos Sócios PJ e PF; AF do Imóvel até a incorporação; AF e CF de imóveis pre selecionados pós lançamento; Fundo de Juros e de Despesas.

# Descrição dos Ativos



CRI Centro Logístico Rio Claro			
	<b>Segmento</b>	Logístico	<b>Garantias</b> Aval dos Sócios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios e Fundo de Juros equivalente a 1 PMT
	<b>Localização</b>	Rio Claro - SP	
	<b>Código</b>	24A2806776	
	<b>Taxa de aquisição</b>	IPCA + 8,96%	
	<b>Prazo</b>	19/01/2039	



CRI Construtora Capital			
	<b>Segmento</b>	Residencial	<b>Garantias</b> AF do Imóvel e Fiança dos Sócios.
	<b>Localização</b>	Manaus - AM	
	<b>Código</b>	22H1814286	
	<b>Taxa de aquisição</b>	IPCA + 11,00%	
	<b>Prazo</b>	15/09/2027	



CRI DutraLog			
	<b>Segmento</b>	Logístico	<b>Garantias</b> AF de Imóvel, CF e Promessa de CF de Direitos Creditórios e Fundo de Despesas.
	<b>Localização</b>	Guarulhos - SP	
	<b>Código</b>	24E1509888	
	<b>Taxa de aquisição</b>	IPCA + 8,00%	
	<b>Prazo</b>	20/06/2033	



CRI Emergent Cold			
	<b>Segmento</b>	Logístico	<b>Garantias</b> AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Fundo de Reserva e Aval dos Sócios.
	<b>Localização</b>	Diversificado	
	<b>Código</b>	22F0930128	
	<b>Taxa de aquisição</b>	IPCA + 9,30%	
	<b>Prazo</b>	22/03/2034	



CRI FGR Berlim			
	<b>Segmento</b>	Residencial	<b>Garantias</b> 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;
	<b>Localização</b>	São Paulo - SP	
	<b>Código</b>	24I2268708	
	<b>Taxa de aquisição</b>	IPCA + 9,50%	
	<b>Prazo</b>	19/09/2041	

# Descrição dos Ativos



CRI Gazit Malls FII		Garantias
Segmento	Shopping	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
Localização	-	
Código	21E0407810	
Taxa de aquisição	IPCA + 8,00%	
Prazo	15/05/2037	



CRI Mitre Realty		Garantias
Segmento	Residencial	AF de cotas da SPE.
Localização	São Paulo - SP	
Código	22C0983841	
Taxa de aquisição	CDI + 2,30%	
Prazo	17/03/2027	



CRI MRV Flex Sênior		Garantias
Segmento	Residencial	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
Localização	-	
Código	23L1605236	
Taxa de aquisição	IPCA + 10,07%	
Prazo	15/09/2034	



CRI MRV Pró-Soluto		Garantias
Segmento	Residencial	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	15/06/2029	



CRI NR Pinheiro de Sá - 1S		Garantias
Segmento	Residencial	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.
Localização	Serra - ES	
Código	24G2828590	
Taxa de aquisição	IPCA + 12,50%	
Prazo	15/10/2027	

# Descrição dos Ativos



**CRI NR Pinheiro de Sá - 2S**

<b>Segmento</b>	Residencial	<b>Garantias</b> 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.
<b>Localização</b>	Serra - ES	
<b>Código</b>	24G2828592	
<b>Taxa de aquisição</b>	IPCA + 12,50%	
<b>Prazo</b>	15/10/2027	



**CRI Órigo II**

<b>Segmento</b>	Energia	<b>Garantias</b> AF dos Equipamentos, AF das Cotas e AF dos Direitos de Superfície.
<b>Localização</b>	Minas Gerais	
<b>Código</b>	22G0641775	
<b>Taxa de aquisição</b>	IPCA + 10,00%	
<b>Prazo</b>	30/06/2034	



**CRI P&G - Harmonia da Vila**

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



**CRI Pátio Malzoni**

<b>Segmento</b>	Escritórios	<b>Garantias</b> AF dos Imóveis, CF de 100% dos recebíveis detidos pelo FII oriundos dos Imóveis.
<b>Localização</b>	São Paulo - SP	
<b>Código</b>	21I0931497	
<b>Taxa de aquisição</b>	IPCA + 6,77%	
<b>Prazo</b>	15/09/2031	



**CRI Patio Roraima**

<b>Segmento</b>	Shopping	<b>Garantias</b> AF de Imóvel, CF de Recebíveis, AF de Quotas, Fiança, Fundo de Reserva e LTV máximo de 35%.
<b>Localização</b>	Boa Vista - RR	
<b>Código</b>	22H1579450	
<b>Taxa de aquisição</b>	IPCA + 8,05%	
<b>Prazo</b>	25/08/2034	

# Descrição dos Ativos



**CRI Pesa AIZ**

<b>Segmento</b>	Industrial	<b>Garantias</b> CF de Direitos Creditórios, AF de Imóveis, Aval dos Acionistas e Fundo de Despesas.
<b>Localização</b>	São José dos Pinhais - Paraná	
<b>Código</b>	21F0568504	
<b>Taxa de aquisição</b>	IPCA + 7,00%	
<b>Prazo</b>	22/09/2031	



**CRI Plaenge 1S**

<b>Segmento</b>	Residencial	<b>Garantias</b> Fiança dos Sócios e da Holding, Fundo de Liquidez e CF dos Recebíveis.
<b>Localização</b>	Diversificado	
<b>Código</b>	22E1313951	
<b>Taxa de aquisição</b>	IPCA + 7,80%	
<b>Prazo</b>	17/08/2026	



**CRI Plaenge 2S**

<b>Segmento</b>	Residencial	<b>Garantias</b> Fiança dos Sócios e da Holding, Fundo de Liquidez e CF dos Recebíveis.
<b>Localização</b>	Diversificado	
<b>Código</b>	22E1314511	
<b>Taxa de aquisição</b>	IPCA + 7,80%	
<b>Prazo</b>	15/06/2027	



**CRI Shopping Metrô Itaquera**

<b>Segmento</b>	Shopping	<b>Garantias</b> 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
<b>Localização</b>	São Paulo - SP	
<b>Código</b>	24C1526928	
<b>Taxa de aquisição</b>	IPCA+ + 9,11%	
<b>Prazo</b>	15/04/2039	



**CRI Vinci Globo**

<b>Segmento</b>	Escritórios	<b>Garantias</b> AF do Imóvel, CF do Contrato Atípico de Locação e Fundo de Reserva.
<b>Localização</b>	São Paulo - SP	
<b>Código</b>	22A0695877	
<b>Taxa de aquisição</b>	IPCA + 6,83%	
<b>Prazo</b>	07/01/2037	

# Descrição dos Ativos



CRI Vista Faria Lima		Garantias
Segmento	Escritórios	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	



CRI You - Cardoso de Mello Sênior		Garantias
Segmento	Residencial	1. Aval dos Sócios e da Incorporadora; 2. AF de Cotas das SPEs; 3. AF do Terreno até incorporação e AF Recebíveis das Unidades Seleccionadas após lançamento.
Localização	São Paulo - SP	
Código	24L2029849	
Taxa de aquisição	CDI + 3,50%	
Prazo	15/12/2028	



CRI You - Perdizes Authentique		Garantias
Segmento	Residencial	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	



Retrovenda Itá Conceição		Descrição
Segmento	Residencial	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	



Permuta Alameda Itu Jardins		Descrição
Segmento	Residencial	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	01/07/2024	
Evolução da Obra	0,00%	

## Descrição dos Ativos



### Permuta Miguel Calfat

<b>Segmento</b>	Residencial	<b>Descrição</b> Invest. de permuta em empreendimento residencial, em fase de desenvolvimento, por incorporadora paulista e projeto com VGV de aprox. R\$ 80,5 milhões.
<b>Localização</b>	São Paulo - SP	
<b>Torres/Unidades</b>	-	
<b>Aprovação</b>	-	
<b>Lançamento</b>	01/03/2025	
<b>Evolução da Obra</b>	0,00%	



### Permuta Mod Pinheiros

<b>Segmento</b>	Residencial	<b>Descrição</b> Invest. de permuta em empreendimento residencial, em fase de desenvolvimento, por incorporadora paulista e projeto com VGV de aprox. R\$ 78,9 milhões
<b>Localização</b>	São Paulo - SP	
<b>Torres/Unidades</b>	1/171	
<b>Aprovação</b>	Aprovado	
<b>Lançamento</b>	01/08/2023	
<b>Evolução da Obra</b>	14,34%	

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

