



Wealth High Governance

Novembro de 2024

# Relatório Gerencial

WHG Real Estate Fundo de  
Investimento Imobiliário – FII

**WHGR11**

## Comentários do Gestor



O Fundo encerrou o mês de novembro com 101,5% do seu patrimônio líquido alocados em ativos alvo, sendo 78,7% em CRIs, 12,4% em FIIs e ações listadas, 8,0% em ativos imobiliários e 2,5% em instrumentos de caixa.

A parcela investida em CRIs possui uma taxa de aquisição média de IPCA + 8,81% a.a. (**MTM IPCA + 10,07%**) e *duration* de 4,0 anos para a parcela alocada em IPCA e CDI + 4,00% a.a. (**MTM CDI + 3,84%**) e *duration* de 2,2 anos para a parcela alocada em CDI.

No dia 13 de dezembro, serão pagos aos cotistas detentores de cotas do Fundo em 29 de novembro rendimentos referentes ao mês de novembro, equivalentes a R\$ 0,10 por cota. Tal distribuição representa uma rentabilidade de 1,12% ao mês considerando a cota de fechamento de novembro de R\$ 8,94. Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu aos seus cotistas um total de R\$1,195 por cota, representando uma rentabilidade de 13,37% sob a cota de fechamento.

Em novembro, o WHGR11 encerrou o mês com 13.307 cotistas. Já o volume de negociação do fundo foi de R\$ 8,6 milhões, representando um volume médio diário de R\$ 451 mil.

Durante o mês não houve movimentações no portfólio de CRIs, a gestão optou por aumentar por começar a aumentar a alocação em FIIs considerando a correção dos preços que temos visto ao longo do mês de novembro que se intensificou em dezembro.

No segmento de tijolos, vemos os principais fundos com ativos *premium* em excelentes localizações e qualidade sendo negociados a um preço por m<sup>2</sup> significativamente abaixo do custo de reposição, e por qualquer outro método de avaliação, a conclusão segue a mesma: vemos preços desconexos da realidade dos ativos que, além disso, têm apresentado melhoras nos seus indicadores operacionais e financeiros.

Já no segmento de papel e *hedge funds*, também temos visto excelentes oportunidades nos fundos com desconto para a compra de carteiras com alta qualidade e uma taxa implícita significativamente maior do que as operações de crédito que temos visto no mercado primário e secundário.



## Comentários do Gestor



Durante o mês foram alocados cerca de R\$ 6 milhões em FIIs, sendo 16% em FIIs de shoppings, 19% em logística, 14% em FOFs, 15% em papel e 36% em *hedge funds*. Dentro as alocações podemos destacar: KNHF11, RBRX11, VCJR11, VISC11, LVBI11 e HGFF11.

A alocação do portfólio de FIIs se encontra em 52% de FIIs de papel; 18,4% em shoppings; 10,8% logística; 6,0% em escritórios; 6,0% em *hedge funds*; 3,6% em FOFs e 2,50% em residencial. O *dividend yield* da carteira teve seu fechamento mensal em 13,36% 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, porém, dado o cenário projetado para 2025 com aumento da taxa de juros e desaceleração do consumo, esperamos um ano mais desafiador para as companhias, com um aumento no volume de assembleias e renegociações dos ativos.

# 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.

 <b>Valor de Mercado (R\$/Cota)</b> R\$ 8,94	 <b>Valor Patrimonial (R\$/Cota)</b> R\$ 9,42	 <b>Valor Patrimonial do Fundo</b> R\$ 291,31 mm
 <b>Último Rendimento (R\$/cota)</b> R\$ 0,10	 <b>Dividend Yield (a.m) Cota de Mercado</b> 1,12%	 <b>Número de Cotistas</b> 13.307

<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

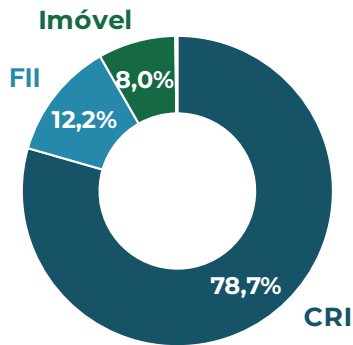
# Análise da Carteira

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	22,69	7,8%	CDI+	4,30%	4,30%	16/12/2026	1,7 anos	69,4%
CRI	24A2806776	Centro Logístico Rio Claro	Logístico	20,03	6,9%	IPCA+	8,96%	9,41%	19/01/2039	6,1 anos	36,0%
CRI	22G0282158	Brookfield Sub	Escritórios	19,32	6,6%	IPCA+	8,85%	10,31%	19/07/2027	2,3 anos	54,2%
CRI	22F0930128	Emergent Cold	Logístico	14,02	4,8%	IPCA+	9,30%	10,94%	22/03/2034	4,2 anos	57,0%
CRI	22J1370286	P&G - Harmonia da Vila	Residencial	13,60	4,7%	IPCA+	10,90%	12,13%	27/11/2025	0,9 anos	32,7%
CRI	24E1509888	DutraLog	Logístico	10,46	3,6%	IPCA+	8,00%	8,76%	20/06/2033	4,0 anos	83,8%
CRI	22C0983841	Mitre Realty	Residencial	10,10	3,5%	CDI+	2,30%	1,96%	17/03/2027	1,3 anos	90,9%
CRI	23L1605236	MRV Flex Sênior	Residencial	9,54	3,3%	IPCA+	10,07%	10,47%	15/09/2034	5,1 anos	67,0%
CRI	22G0641775	Órigo II	Energia	9,36	3,2%	IPCA+	10,00%	12,23%	30/06/2034	4,2 anos	-
CRI	22I0246580	Arena MRV	Entretenimento	8,97	3,1%	CDI+	5,25%	5,26%	24/09/2029	1,8 anos	47,4%
CRI	22E1284935	Assaí	Varejo	8,63	3,0%	IPCA+	6,75%	8,59%	11/04/2034	4,4 anos	46,8%
CRI	21I0931497	Pátio Malzoni	Escritórios	8,52	2,9%	IPCA+	6,77%	7,45%	15/09/2031	5,6 anos	48,0%
CRI	22A0695877	Vinci Globo	Escritórios	7,78	2,7%	IPCA+	6,83%	8,96%	07/01/2037	5,2 anos	65,5%
CRI	22H1579450	Pátio Roraima	Shopping	7,36	2,5%	IPCA+	8,05%	9,66%	25/08/2034	4,3 anos	15,5%
CRI	22B0581101	Alínea Urbanismo	Loteamento	7,27	2,5%	IGP-M	7,85%	8,32%	22/02/2030	2,3 anos	21,7%
CRI	24I1465727	Cariris	Residencial	7,21	2,5%	CDI+	5,25%	5,53%	26/09/2029	3,3 anos	70,0%
CRI	24C1526928	Shopping Metrô Itaquera	Shopping	6,84	2,3%	IPCA+	9,11%	9,30%	15/04/2039	5,9 anos	60,7%
CRI	19J0279700	Vista Faria Lima	Escritórios	6,02	2,1%	CDI+	2,40%	1,00%	10/11/2031	5,6 anos	31,1%
CRI	22H1814286	Construtora Capital	Residencial	5,65	1,9%	IPCA+	11,00%	12,92%	15/09/2027	1,3 anos	51,7%
CRI	21E0407810	Gazit Malls FII	Shopping	5,06	1,7%	IPCA+	8,00%	8,88%	15/05/2037	6,1 anos	24,4%
CRI	22E1314511	Plaenge 25	Residencial	4,48	1,5%	IPCA+	7,80%	10,25%	15/06/2027	2,3 anos	80,0%
CRI	23F1240696	MRV Pró-Soluto	Residencial	4,41	1,5%	CDI+	4,00%	4,00%	15/06/2029	1,3 anos	81,6%
CRI	21F0568504	Pesa AIZ	Industrial	4,30	1,5%	IPCA+	7,00%	9,27%	22/09/2031	3,2 anos	50,7%
CRI	24I2268708	FGR Berlim	Residencial	4,27	1,5%	IPCA+	9,50%	9,98%	19/09/2041	5,3 anos	-
CRI	22E1313951	Plaenge 15	Residencial	2,43	0,8%	IPCA+	7,80%	9,84%	17/08/2026	1,6 anos	52,7%
CRI	24G2828590	NR Pinheiro de Sá	Residencial	0,99	0,3%	IPCA+	12,50%	13,04%	15/10/2027	2,3 anos	-
<b>Total CRI</b>				<b>229,32</b>	<b>78,7%</b>					<b>3,5 Anos</b>	<b>54,15%</b>
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL						
FII	MCRE11	Mauá Capital High Yield FII	Recebíveis	13,50	4,6%						
FII	KNUQ11	Kínea Unique HY CDI FII	Recebíveis	3,07	1,1%						
FII		Outros		18,85	6,0%						
<b>Total FII</b>				<b>35,42</b>	<b>12,2%</b>						
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL						
Ação	IGT111	Iguatemi	Shopping	0,43	0,1%						
Ação	ALOS3	Allos	Shopping	0,18	0,1%						
<b>Total Ação</b>				<b>0,61</b>	<b>0,2%</b>						
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%							
<b>Total Imóvel</b>			<b>23,27</b>	<b>8,0%</b>							
<b>Caixa</b>			<b>7,18</b>	<b>2,5%</b>							
<b>Total de Ativos</b>			<b>295,81</b>	<b>101,5%</b>							
<b>Passivo</b>			<b>-4,49</b>	<b>-1,5%</b>							
<b>Patrimônio Líquido</b>			<b>291,31</b>	<b>100,0%</b>							
<b>Cota Patrimonial</b>			<b>9,42</b>								

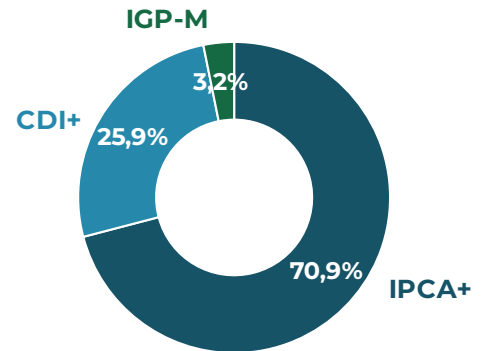
# Análise da Carteira

## Estratégia de Alocação



Fonte: WHG

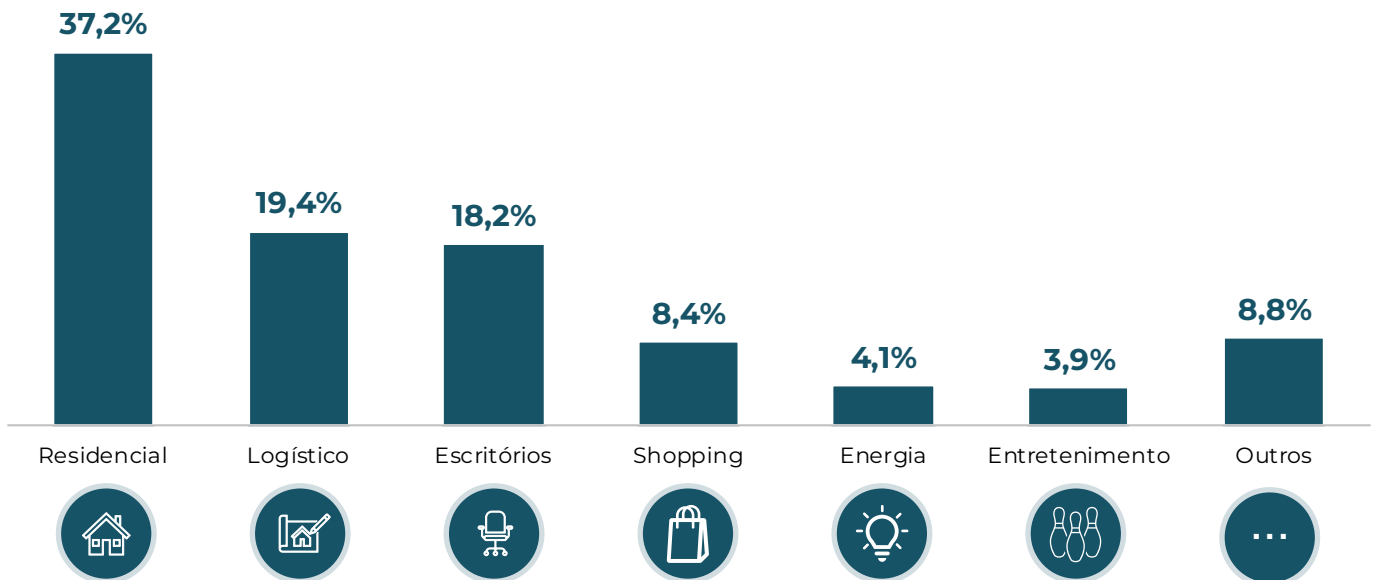
## Alocação de CRI por Indexador



	IPCA+	CDI+	IGP-M
Curva <sup>1</sup>	8,81%	4,00%	7,85%
MTM <sup>2</sup>	10,07%	3,84%	8,32%

Fonte: WHG | Nota: <sup>1</sup>Ponderado pela Taxa de Aquisição e Taxa de Mercado

## Carteira CRIs - Distribuição por Segmento



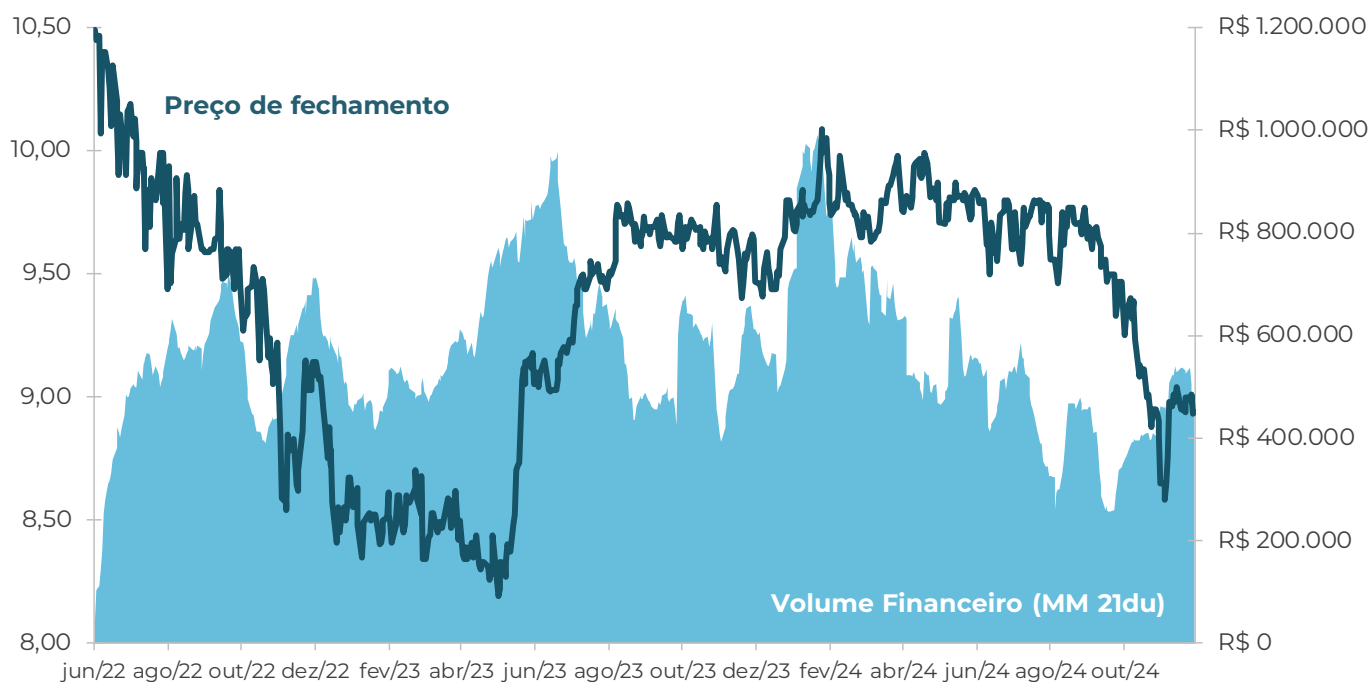
# Desempenho do Fundo

## DRE (R\$)

	out-24	nov-24	2024	Desde o Início
<b>Receita</b>	2.929.157	3.484.023	35.176.318	95.833.106
<b>CRI</b>	2.172.953	2.735.424	27.839.981	78.291.114
Juros + Correção + Outros	2.172.953	2.735.424	27.744.079	76.439.275
Ganho de capital CRI	-	-	95.903	1.851.840
<b>FII</b>	<b>317.287</b>	<b>335.719</b>	<b>4.289.370</b>	<b>12.442.600</b>
Proventos	317.907	335.719	3.421.130	11.553.280
Ganho de capital FII	(620)	-	868.241	889.320
<b>Ações</b>	<b>3.130</b>	<b>-</b>	<b>39.374</b>	<b>39.374</b>
Dividendos Ações	3.130	-	7.674	7.674
Ganho de capital Ações	-	-	31.699	31.699
<b>Receitas Imobiliárias</b>	<b>420.807</b>	<b>384.358</b>	<b>2.456.621</b>	<b>2.456.621</b>
Permutas Financeiras	327.482	287.312	2.093.335	2.093.335
Operação Retrovenda	93.325	97.046	363.286	363.286
<b>Caixa</b>	<b>14.980</b>	<b>28.522</b>	<b>550.972</b>	<b>2.603.397</b>
Despesas	(290.268)	(297.834)	(2.993.683)	(11.884.265)
Compromissadas	-	-	(700.762)	(1.795.532)
<b>Resultado (ex MTM)</b>	<b>2.638.889</b>	<b>3.186.189</b>	<b>31.481.872</b>	<b>82.153.309</b>
<b>Distribuição</b>	<b>3.091.238</b>	<b>3.091.238</b>	<b>30.482.145</b>	<b>81.383.758</b>
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>1,10</b>	<b>3,22</b>
<b>DY (a.m) / Fechamento</b>	<b>1,13%</b>	<b>1,12%</b>		

Fonte: WHG

# Liquidez



<b>Negociação e liquidez</b>	<b>nov/24</b>	<b>3 Meses</b>	<b>Desde o início</b>
Volume negociado (R\$)	8.585.072	25.673.849	354.174.455
Média diária (R\$)	451.846	407.521	564.872
Quantidade de cotas	965.206	2.812.868	38.067.136
Média número de negócios	2.518	2.878	4.429
Valor médio da cota (R\$)	8,89	9,20	9,38
Range de negociação (R\$)	Máximo	9,04	10,49
	Mínimo	8,58	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 secundário<sup>1</sup>, 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 <sup>2</sup>*

% PL	70,9%	25,9%	3,2%
Cota de Mercado	IPCA +	CDI +	IGP-M +
R\$ 8,19	15,41%	4,96%	10,86%
R\$ 8,34	14,76%	4,82%	10,55%
R\$ 8,49	14,11%	4,68%	10,24%
R\$ 8,64	13,46%	4,55%	9,94%
R\$ 8,79	12,81%	4,41%	9,63%
<b>R\$ 8,94</b>	<b>12,16%</b>	<b>4,28%</b>	<b>9,32%</b>
R\$ 9,09	11,51%	4,14%	9,01%
R\$ 9,24	10,86%	4,01%	8,70%
R\$ 9,39	10,21%	3,87%	8,39%
R\$ 9,54	9,56%	3,73%	8,08%
R\$ 9,69	8,91%	3,60%	7,77%

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 (1/6)

	<p><b>CRI Alínea Urbanismo</b></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Loteamento</td> <td rowspan="5"><b>Garantias</b> 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	<b>Garantias</b> 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	<b>Garantias</b> 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											
	<p><b>CRI Arena MRV</b></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Entretenimento</td> <td rowspan="5"><b>Garantias</b> 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	<b>Garantias</b> 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	<b>Garantias</b> 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											
	<p><b>CRI Assaí</b></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Varejo</td> <td rowspan="5"><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%.</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	<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%.	Localização	Diversificado	Código	22E1284935	Taxa de aquisição	IPCA+ + 6,75%	Prazo	11/04/2034
Segmento	Varejo	<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%.										
Localização	Diversificado											
Código	22E1284935											
Taxa de aquisição	IPCA+ + 6,75%											
Prazo	11/04/2034											
	<p><b>CRI Brookfield Sub</b></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Escritórios</td> <td rowspan="5"><b>Garantias</b> 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	<b>Garantias</b> 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	<b>Garantias</b> 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											
	<p><b>CRI Cariris</b></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Residencial</td> <td rowspan="5"><b>Garantias</b> 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	<b>Garantias</b> 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	<b>Garantias</b> 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 (2/6)

	<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	<h3>Garantias</h3> <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	<h3>Garantias</h3> <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	<h3>Garantias</h3> <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	<h3>Garantias</h3> <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	<h3>Garantias</h3> <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 (3/6)

	<p><b>CRI Gazit Malls FII</b></p> <p><b>Segmento</b> Shopping</p> <p><b>Localização</b> -</p> <p><b>Código</b> 21E0407810</p> <p><b>Taxa de aquisição</b> IPCA+ + 8,00%</p> <p><b>Prazo</b> 15/05/2037</p>	<p><b>Garantias</b></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><b>CRI Mitre Realty</b></p> <p><b>Segmento</b> Residencial</p> <p><b>Localização</b> São Paulo - SP</p> <p><b>Código</b> 22C0983841</p> <p><b>Taxa de aquisição</b> CDI+ + 2,30%</p> <p><b>Prazo</b> 17/03/2027</p>	<p><b>Garantias</b></p> <p>AF de cotas da SPE.</p>
	<p><b>CRI MRV Flex Sênior</b></p> <p><b>Segmento</b> Residencial</p> <p><b>Localização</b> -</p> <p><b>Código</b> 23L1605236</p> <p><b>Taxa de aquisição</b> IPCA+ + 10,07%</p> <p><b>Prazo</b> 15/09/2034</p>	<p><b>Garantias</b></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><b>CRI MRV Pró-Soluto</b></p> <p><b>Segmento</b> Residencial</p> <p><b>Localização</b> -</p> <p><b>Código</b> 23F1240696</p> <p><b>Taxa de aquisição</b> CDI+ + 4,00%</p> <p><b>Prazo</b> 15/06/2029</p>	<p><b>Garantias</b></p> <p>Fundo de Reserva de 18,09% da Carteira e Obrigação de Recomposição da Devedora em até 50% do SD.</p>
	<p><b>CRI NR Pinheiro de Sá</b></p> <p><b>Segmento</b> Residencial</p> <p><b>Localização</b> Serra - ES</p> <p><b>Código</b> 24G2828590</p> <p><b>Taxa de aquisição</b> IPCA+ + 12,50%</p> <p><b>Prazo</b> 15/10/2027</p>	<p><b>Garantias</b></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>



## Descrição dos Ativos (4/6)

	<p><b>CRI Órigo II</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Segmento</b>: Energia</li> <li><b>Localização</b>: Minas Gerais</li> <li><b>Código</b>: 22G0641775</li> <li><b>Taxa de aquisição</b>: IPCA+ + 10,00%</li> <li><b>Prazo</b>: 30/06/2034</li> </ul>	<p><b>Garantias</b></p> <p>AF dos Equipamentos, AF das Cotas e AF dos Direitos de Superfície.</p>
	<p><b>CRI P&amp;G - Harmonia da Vila</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Segmento</b>: Residencial</li> <li><b>Localização</b>: São Paulo - SP</li> <li><b>Código</b>: 22J1370286</li> <li><b>Taxa de aquisição</b>: IPCA+ + 10,90%</li> <li><b>Prazo</b>: 27/11/2025</li> </ul>	<p><b>Garantias</b></p> <p>Fiança, CF de Recebíveis, AF de Imóveis, AF de Ações, Fundo de Reserva, Fundo de Despesa e Fundo de Juros.</p>
	<p><b>CRI Pátio Malzoni</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Segmento</b>: Escritórios</li> <li><b>Localização</b>: São Paulo - SP</li> <li><b>Código</b>: 21I0931497</li> <li><b>Taxa de aquisição</b>: IPCA+ + 6,77%</li> <li><b>Prazo</b>: 15/09/2031</li> </ul>	<p><b>Garantias</b></p> <p>AF dos Imóveis, CF de 100% dos recebíveis detidos pelo FII oriundos dos Imóveis.</p>
	<p><b>CRI Patio Roraima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Segmento</b>: Shopping</li> <li><b>Localização</b>: Boa Vista - RR</li> <li><b>Código</b>: 22H1579450</li> <li><b>Taxa de aquisição</b>: IPCA+ + 8,05%</li> <li><b>Prazo</b>: 25/08/2034</li> </ul>	<p><b>Garantias</b></p> <p>AF de Imóvel, CF de Recebíveis, AF de Quotas, Fiança, Fundo de Reserva e LTV máximo de 35%.</p>
	<p><b>CRI Pesa AIZ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Segmento</b>: Industrial</li> <li><b>Localização</b>: São José dos Pinhais - Paraná</li> <li><b>Código</b>: 21F0568504</li> <li><b>Taxa de aquisição</b>: IPCA+ + 7,00%</li> <li><b>Prazo</b>: 22/09/2031</li> </ul>	<p><b>Garantias</b></p> <p>CF de Direitos Creditórios, AF de Imóveis, Aval dos Acionistas e Fundo de Despesas.</p>

## Descrição dos Ativos (5/6)

	<p><b>CRI Plaenge 1S</b></p> <table border="1"> <tr> <td> Segmento</td> <td>Residencial</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>Diversificado</td> </tr> <tr> <td> Código</td> <td>22E1313951</td> </tr> <tr> <td> Taxa de aquisição</td> <td>IPCA+ + 7,80%</td> </tr> <tr> <td> Prazo</td> <td>17/08/2026</td> </tr> </table>	Segmento	Residencial	Localização	Diversificado	Código	22E1313951	Taxa de aquisição	IPCA+ + 7,80%	Prazo	17/08/2026	<p><b>Garantias</b></p> <p>Fiança dos Sócios e da Holding, Fundo de Liquidez e CF dos Recebíveis.</p>
Segmento	Residencial											
Localização	Diversificado											
Código	22E1313951											
Taxa de aquisição	IPCA+ + 7,80%											
Prazo	17/08/2026											
	<p><b>CRI Plaenge 2S</b></p> <table border="1"> <tr> <td> Segmento</td> <td>Residencial</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>Diversificado</td> </tr> <tr> <td> Código</td> <td>22E1314511</td> </tr> <tr> <td> Taxa de aquisição</td> <td>IPCA+ + 7,80%</td> </tr> <tr> <td> Prazo</td> <td>15/06/2027</td> </tr> </table>	Segmento	Residencial	Localização	Diversificado	Código	22E1314511	Taxa de aquisição	IPCA+ + 7,80%	Prazo	15/06/2027	<p><b>Garantias</b></p> <p>Fiança dos Sócios e da Holding, Fundo de Liquidez e CF dos Recebíveis.</p>
Segmento	Residencial											
Localização	Diversificado											
Código	22E1314511											
Taxa de aquisição	IPCA+ + 7,80%											
Prazo	15/06/2027											
	<p><b>CRI Shopping Metrô Itaquera</b></p> <table border="1"> <tr> <td> Segmento</td> <td>Shopping</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>São Paulo - SP</td> </tr> <tr> <td> Código</td> <td>24C1526928</td> </tr> <tr> <td> Taxa de aquisição</td> <td>IPCA+ + 9,11%</td> </tr> <tr> <td> Prazo</td> <td>15/04/2039</td> </tr> </table>	Segmento	Shopping	Localização	São Paulo - SP	Código	24C1526928	Taxa de aquisição	IPCA+ + 9,11%	Prazo	15/04/2039	<p><b>Garantias</b></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>
Segmento	Shopping											
Localização	São Paulo - SP											
Código	24C1526928											
Taxa de aquisição	IPCA+ + 9,11%											
Prazo	15/04/2039											
	<p><b>CRI Vinci Globo</b></p> <table border="1"> <tr> <td> Segmento</td> <td>Escritórios</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>São Paulo - SP</td> </tr> <tr> <td> Código</td> <td>22A0695877</td> </tr> <tr> <td> Taxa de aquisição</td> <td>IPCA+ + 6,83%</td> </tr> <tr> <td> Prazo</td> <td>07/01/2037</td> </tr> </table>	Segmento	Escritórios	Localização	São Paulo - SP	Código	22A0695877	Taxa de aquisição	IPCA+ + 6,83%	Prazo	07/01/2037	<p><b>Garantias</b></p> <p>AF do Imóvel, CF do Contrato Atípico de Locação e Fundo de Reserva.</p>
Segmento	Escritórios											
Localização	São Paulo - SP											
Código	22A0695877											
Taxa de aquisição	IPCA+ + 6,83%											
Prazo	07/01/2037											
	<p><b>CRI Vista Faria Lima</b></p> <table border="1"> <tr> <td> Segmento</td> <td>Escritórios</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> </table>	Segmento	Escritórios	Localização	São Paulo - SP	Código	19J0279700	Taxa de aquisição	CDI+ + 2,40%	Prazo	10/11/2031	<p><b>Garantias</b></p> <p>CF dos Recebíveis, AF do Imóvel, Fundo de Reserva e Fundo de Despesa.</p>
Segmento	Escritórios											
Localização	São Paulo - SP											
Código	19J0279700											
Taxa de aquisição	CDI+ + 2,40%											
Prazo	10/11/2031											

## Descrição dos Ativos (6/6)

	<p><b>CRI You - Perdizes Authentique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Segmento</b>: Residencial</li> <li><b>Localização</b>: São Paulo - SP</li> <li><b>Código</b>: 21L0666218</li> <li><b>Taxa de aquisição</b>: CDI+ + 4,30%</li> <li><b>Prazo</b>: 16/12/2026</li> </ul>	<p><b>Garantias</b></p> <p>Promessa de CF de Recebíveis, AF dos Imóveis, AF de Cotas, Fiança e Fundo de Reserva. Razão de Garantia de 160%.</p>
	<p><b>Permuta Alameda Itu Jardins</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Segmento</b>: Residencial</li> <li><b>Localização</b>: São Paulo - SP</li> <li><b>Torres/Unidades</b>: 1 / 29</li> <li><b>Aprovação</b>: -</li> <li><b>Lançamento</b>: -</li> <li><b>Evolução da Obra</b>: 0%</li> </ul>	<p><b>Descrição</b></p> <p>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.</p>
	<p><b>Retrovenda Itá Conceição</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Segmento</b>: Residencial</li> <li><b>Localização</b>: São Paulo - SP</li> <li><b>Torres/Unidades</b>: 0</li> </ul>	<p><b>Descrição</b></p> <p>0</p>
	<p><b>Permuta Miguel Calfat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Segmento</b>: Residencial</li> <li><b>Localização</b>: São Paulo - SP</li> <li><b>Torres/Unidades</b>: 0</li> <li><b>Aprovação</b>: 0</li> <li><b>Lançamento</b>: 00/01/1900</li> <li><b>Evolução da Obra</b>: 00/01/1900</li> </ul>	<p><b>Descrição</b></p> <p>0</p>
	<p><b>Permuta Mod Pinheiros</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Segmento</b>: Residencial</li> <li><b>Localização</b>: São Paulo - SP</li> <li><b>Torres/Unidades</b>: 1 / 173</li> <li><b>Aprovação</b>: Aprovado</li> <li><b>Lançamento</b>: jul/24</li> <li><b>Evolução da Obra</b>: 0%</li> </ul>	<p><b>Descrição</b></p> <p>Invest. de permuta em empreendimento residencial, em fase de desenvolvimento, por incorporadora paulista e projeto com VGV de aprox. R\$ 119,0 milhões.</p>

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

