



Wealth High Governance

Janeiro de 2025

# 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\$ 8,16**



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

**R\$ 9,36**



**Valor Patrimonial  
Do Fundo**

**R\$ 289,20mm**



**Último Rendimento**  
(R\$/cota)

**R\$ 0,10**



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

**1,23%**



**Número de  
Cotistas**

**13.256**

<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 janeiro com 101,7% do seu patrimônio líquido alocado em ativos alvo, sendo 77,0% em CRIs, 12,8% em FIIs e ações listadas, 7,4% em ativos imobiliários e 4,3% em instrumentos de caixa.**

A parcela investida em CRIs possui uma taxa de aquisição média de IPCA + 8,74% a.a. (**MTM IPCA + 10,20%**), *duration* de 4,0 anos para a parcela alocada em IPCA e CDI + 4,06% a.a. (**MTM CDI + 3,94%**) e *duration* de 2,34 anos para a parcela alocada em CDI.

No dia 14 de fevereiro serão pagos aos cotistas detentores de cotas do fundo em 31 de janeiro rendimentos referentes ao mês de janeiro, equivalentes a R\$ 0,10 por cota. Tal distribuição representa uma rentabilidade de 1,23% ao mês, considerando a cota de fechamento de janeiro de R\$ 8,16. Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu aos seus cotistas um total de R\$1,195 por cota, representando uma rentabilidade de 14,64% sob a cota de fechamento.

Em janeiro, o WHGR11 encerrou o mês com 13.256 cotistas. Já o volume de negociação do fundo foi de R\$ 7,8 milhões, representando um volume médio diário de R\$ 355 mil.

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

- **CRI Dutra** – venda em mercado primário de R\$ 10,78 milhões a taxa de IPCA + 8,00% a.a.
- **CRI HGBS Shopping Mooca** – aquisição em mercado secundário de R\$ 10,78 milhões a uma taxa de IPCA + 8,00% a.a.

A movimentação anterior foi realizada seguindo o racional de que o CRI HGBS Shopping Mooca possui uma melhor relação de risco e retorno. Além disso, também se trata de um ativo já performado, com um LTV de 49%. Adicionalmente, o HGBS11 é um fundo consolidado, bem como um dos maiores da indústria.

Durante o mês, foram movimentados cerca R\$ 2,4 milhões em FIIs, sendo R\$ 2.1 milhões em compras e R\$ 0.3 milhões em vendas, aumentando a exposição líquida na classe. Dentre as alocações, podemos destacar: KNIP11, CCME11, KNSC11, RBRR11, KNHY11 e CLIN11.

## Comentários do Gestor



Considerando o momento macroeconômico de, ainda, muitas incertezas no que diz respeito a trajetória fiscal do país, bem como a taxa terminal dos juros, temos optado por manter a alocação do fundo em crédito. Porém, no momento, entendemos que a alocação via fundos imobiliários se encontra em assimetria em relação à crédito direto. Podemos encontrar fundos, por exemplo, com portfolios *high grade* com retornos implícitos próximos de IPCA + 11,00% a.a., assim como operações no mercado primário e secundário com spread de 50 – 100 bps. Já em termos de fundos *high yield*, temos alguns FIIs com taxa implícita de IPCA + 14,00% a.a. – contudo, esse tipo de investimento demanda um processo de seleção muito rigoroso em decorrência do número de potenciais reestruturações e do risco de inadimplência.

A alocação do portfólio de FIIs se apresenta em 53,1% em FIIs de papel, 17,0% shoppings, 10,7% logística, 3,0% em escritórios, 9,9% em hedge funds/híbridos, 4,1% em FOFs e 2,20% em residencial. O *dividend yield* da carteira fecha o mês em 13,50% ao ano.

### Atualização CRI PESA AIZ

O CRI Pesa/AIX (1,5% do PL) apresentou inadimplência no final de 2024. Na AGT, foi deliberado o início do processo de venda dos imóveis de garantia da operação, e todos os recursos advindos da possível alienação serão utilizados para amortização do CRI. Destacamos que a operação possui alienação fiduciária de imóvel, e levando em consideração o último laudo de avaliação, temos um LTV de 52%, que demonstra uma perspectiva positiva de quitação da operação com a venda do imóvel.

# Resultado Operacional

Valores em R\$	jan-25	dez-24	2025	Desde o Início
<b>Receitas</b>	<b>3.602.878</b>	<b>3.588.567</b>	<b>3.602.878</b>	<b>103.042.470</b>
<b>Receitas CRI</b>	<b>2.723.632</b>	<b>2.807.097</b>	<b>2.723.632</b>	<b>83.839.763</b>
Juros Remuneratórios	2.014.101	1.848.090	2.014.101	64.571.226
Correção Monetária	709.971	959.007	709.971	17.417.137
Ganho de Capital	(440)	-	(440)	1.851.400
<b>Receitas FIIs e Ações</b>	<b>427.293</b>	<b>374.794</b>	<b>427.293</b>	<b>13.284.060</b>
Dividendos	415.903	374.794	415.903	12.351.651
Ganho de Capital	11.390	-	11.390	932.409
<b>Receitas Imobiliárias</b>	<b>409.291</b>	<b>362.106</b>	<b>409.291</b>	<b>3.228.018</b>
Permutas Financeiras	321.605	263.597	321.605	2.678.537
Operação Recompra	87.686	98.509	87.686	549.481
<b>Remuneração Caixa</b>	<b>42.661</b>	<b>44.570</b>	<b>42.661</b>	<b>2.690.629</b>
<b>Despesas</b>	<b>(331.426)</b>	<b>(220.801)</b>	<b>(331.426)</b>	<b>(12.233.878)</b>
Taxa de Administração	(214.804)	(207.150)	(214.804)	(6.957.016)
Despesas Operacionais	(85.118)	(13.651)	(85.118)	(3.488.160)
Compromissadas	(31.504)	-	(31.504)	(1.788.702)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>3.271.451</b>	<b>3.367.766</b>	<b>3.271.451</b>	<b>90.808.592</b>
<b>Distribuição</b>	<b>3.091.238</b>	<b>3.091.238</b>	<b>3.091.238</b>	<b>88.212.721</b>
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>0,100</b>	<b>0,100</b>	<b>0,100</b>	<b>3,415</b>

## Composição do Rendimento



Fonte: WHG

# Retorno do Fundo

**15,74% a.a.**

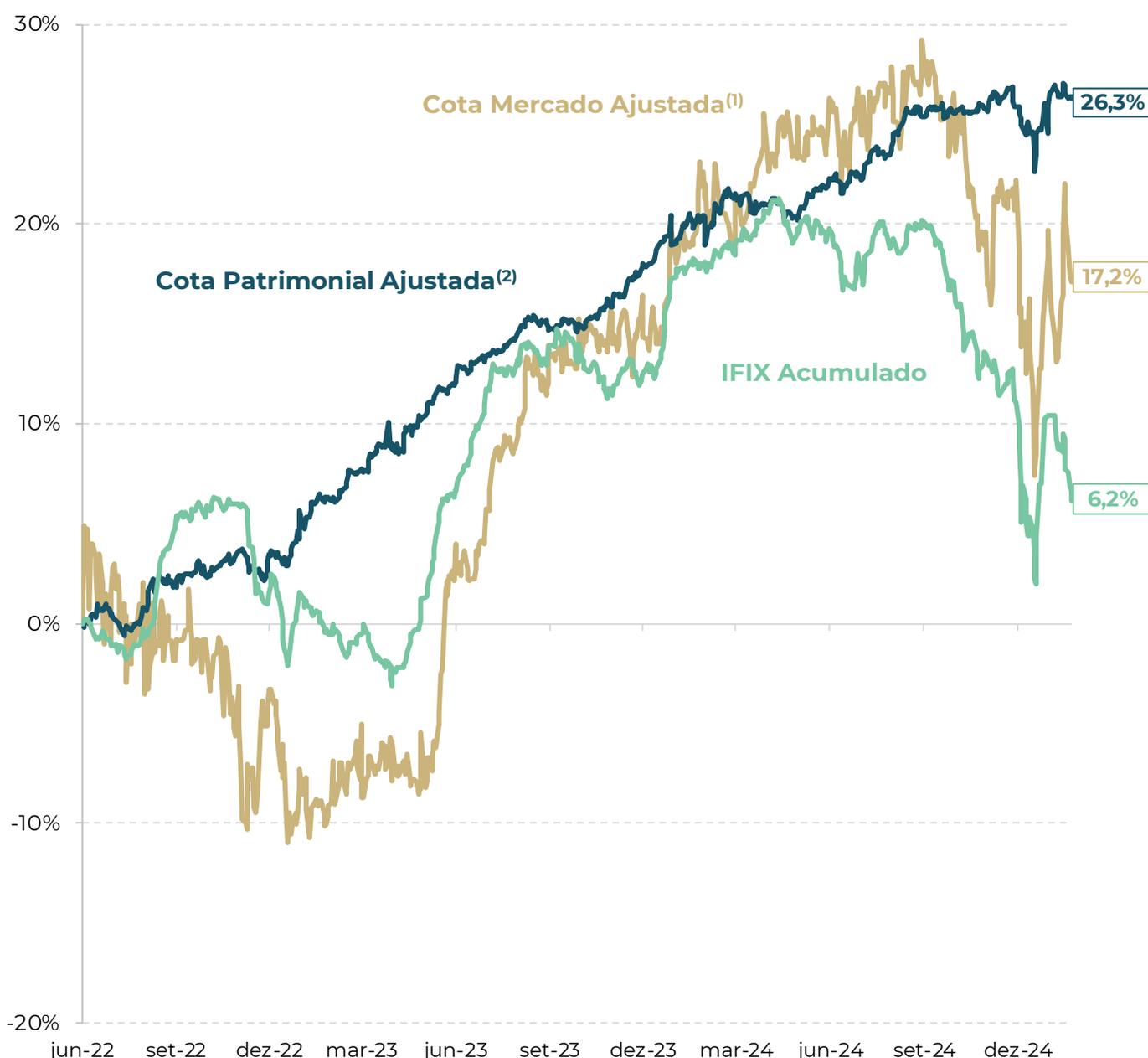
**Dividend Yield** (anualizado)

Equivalente a **1,23% a.m.**

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

Cota de fechamento (31/01/2025) **R\$ 8,16**

Data do pagamento **14/02/2025**



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.

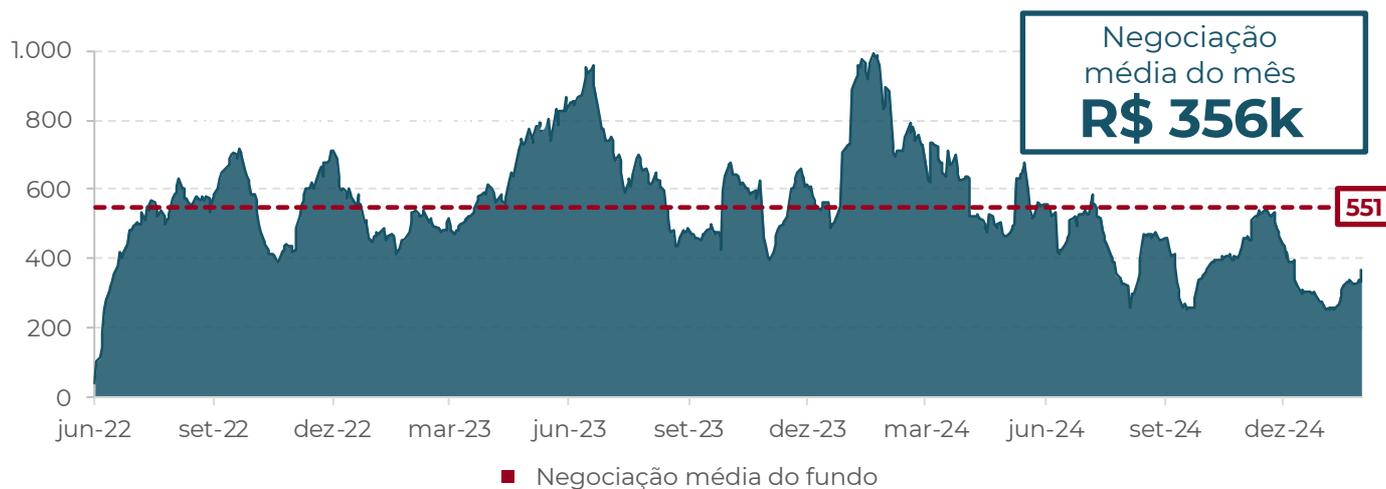
<sup>(2)</sup> Cota Patrimonial Ajustada: rentabilidade da cota patrimonial do fundo ajustado por proventos.

# Mercado Secundário

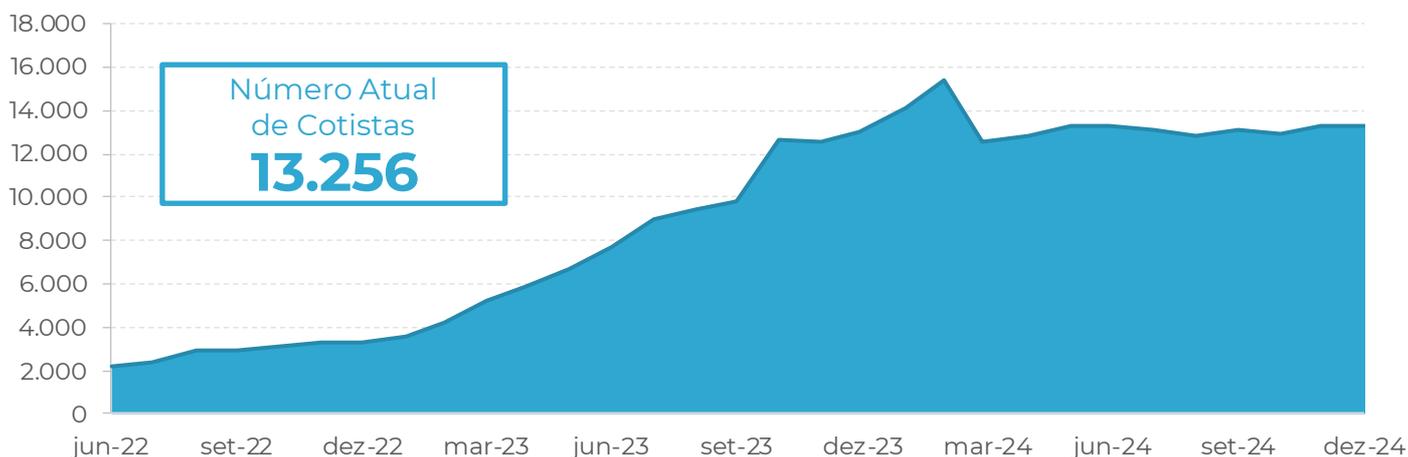
## Preço de fechamento



## 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>27,0%</b>	<b>3,2%</b>
<b>% PL</b>			
<b>Cota de Mercado</b>	<b>IPCA +</b>	<b>CDI +</b>	<b>IGP-M +</b>
<b>R\$ 7,41</b>	15,38%	12,84%	18,00%
<b>R\$ 7,56</b>	14,99%	12,15%	17,29%
<b>R\$ 7,71</b>	14,59%	11,46%	16,58%
<b>R\$ 7,86</b>	14,19%	10,78%	15,88%
<b>R\$ 8,01</b>	13,79%	10,09%	15,17%
<b>R\$ 8,16</b>	<b>13,39%</b>	<b>9,41%</b>	<b>14,46%</b>
<b>R\$ 8,31</b>	12,99%	8,72%	13,75%
<b>R\$ 8,46</b>	12,59%	8,03%	13,05%
<b>R\$ 8,61</b>	12,19%	7,35%	12,34%
<b>R\$ 8,76</b>	11,79%	6,66%	11,63%
<b>R\$ 8,91</b>	11,39%	5,98%	10,93%

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

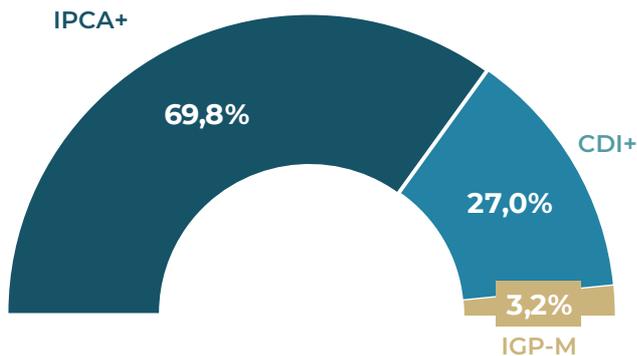
Baixe a planilha clicando [aqui](#)

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$m)	% PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Prazo	Duration	LTV
CRI	24A2806776	Centro Logístico Rio Claro	Logístico	20,23	7,0%	IPCA+	8,96%	9,45%	19/01/2039	6,1 anos	36,2%
CRI	21L0666218	You - Perdizes Authentique	Residencial	19,81	6,8%	CDI+	4,30%	4,30%	16/12/2026	1,6 anos	66,3%
CRI	22G0282158	Brookfield Sub	Escritórios	19,48	6,7%	IPCA+	8,85%	10,50%	19/07/2027	2,2 anos	54,2%
CRI	22F0930128	Emergent Cold	Logístico	13,91	4,8%	IPCA+	9,30%	11,48%	22/03/2034	4,1 anos	57,6%
CRI	24L1967186	HGBS Shopping Mooca	Shopping	10,61	3,7%	IPCA+	8,00%	8,33%	21/06/2032	3,3 anos	50,3%
CRI	24L2029849	Cardoso de Mello Sênior	Residencial	10,06	3,5%	CDI+	3,50%	3,52%	15/12/2028	2,8 anos	24,6%
CRI	22G0641775	Órgio II	Energia	9,17	3,2%	IPCA+	10,00%	12,57%	30/06/2034	4,2 anos	-
CRI	2110931497	Pátio Malzoni	Escritórios	8,69	3,0%	IPCA+	6,77%	7,30%	15/09/2031	5,5 anos	48,5%
CRI	22I0246580	Arena MRV	Entretenimento	8,67	3,0%	CDI+	5,25%	5,26%	24/09/2029	1,8 anos	47,2%
CRI	22J1370286	P&G - Harmonia da Vila	Residencial	8,67	3,0%	IPCA+	10,90%	12,53%	27/11/2025	0,8 anos	30,5%
CRI	22E1284935	Assaí	Varejo	8,44	2,9%	IPCA+	6,75%	8,89%	11/04/2034	4,4 anos	46,8%
CRI	22A0695877	Vinci Globo	Escritórios	7,59	2,6%	IPCA+	6,83%	9,54%	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	Patío Roraima	Shopping	7,21	2,5%	IPCA+	8,05%	10,21%	25/08/2034	4,2 anos	15,5%
CRI	22B0581101	Alínea Urbanismo	Loteamento	7,12	2,5%	IGP-M	7,85%	8,83%	22/02/2030	2,3 anos	21,0%
CRI	24C1526928	Shopping Metrô Itaquera	Shopping	6,82	2,4%	IPCA+	9,11%	9,47%	15/04/2039	5,8 anos	-
CRI	23L1605236	MRV Flex Sênior	Residencial	6,75	2,3%	IPCA+	10,07%	10,95%	15/09/2034	5,0 anos	61,8%
CRI	19J0279700	Vista Faria Lima	Escritórios	6,03	2,1%	CDI+	2,40%	1,00%	10/11/2031	5,4 anos	31,1%
CRI	22H1814286	Construtora Capital	Residencial	5,40	1,9%	IPCA+	11,00%	13,40%	15/09/2027	1,2 anos	51,7%
CRI	21E0407810	Gazit Malls FII	Shopping	4,97	1,7%	IPCA+	8,00%	9,46%	15/05/2037	6,0 anos	24,4%
CRI	22E1314511	Plaenge 2S	Residencial	4,46	1,5%	IPCA+	7,80%	10,49%	15/06/2027	2,1 anos	78,2%
CRI	21F0568504	Pesa AIZ	Industrial	4,43	1,5%	IPCA+	7,00%	7,73%	22/09/2031	3,1 anos	53,5%
CRI	22C0983841	Mitre Realty	Residencial	4,27	1,5%	CDI+	2,30%	1,96%	17/03/2027	1,2 anos	90,9%
CRI	23F1240696	MRV Pró-Soluto	Residencial	4,06	1,4%	CDI+	4,00%	4,00%	15/06/2029	1,2 anos	83,5%
CRI	24I2268708	FGR Berlim	Residencial	4,06	1,4%	IPCA+	9,50%	10,58%	19/09/2041	6,1 anos	17,5%
CRI	22E1313951	Plaenge 1S	Residencial	2,41	0,8%	IPCA+	7,80%	10,32%	17/08/2026	1,4 anos	53,7%
CRI	24G2828592	NR Pinheiro de Sá - 2S	Residencial	1,02	0,4%	IPCA+	12,50%	11,78%	15/10/2027	2,2 anos	19,5%
CRI	24G2828590	NR Pinheiro de Sá - 1S	Residencial	0,99	0,3%	IPCA+	12,50%	13,34%	15/10/2027	2,2 anos	19,5%
<b>Total CRI</b>				<b>222,58</b>	<b>77,0%</b>					<b>3,5 Anos</b>	<b>48,39%</b>
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$m)	% PL						
FII	MCRE11	Mauá Capital Real Estate FII	Recebíveis	12,39	4,3%						
FII	KNUQ11	Kínea Unique HY CDI FII	Recebíveis	2,86	1,0%						
FII		Outros		21,97	7,6%						
<b>Total FII</b>				<b>37,22</b>	<b>12,6%</b>						
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$m)	% PL						
Ação	IGTI11	Iguatemi	Shopping	0,42	0,1%						
Ação	ALOS3	Allos	Shopping	0,17	0,1%						
<b>Total Ação</b>				<b>0,59</b>	<b>0,2%</b>						
Tipo	Ativo	Segmento	Valor (R\$m)	% PL							
Permuta	Mod Pinheiros	Residencial	9,74	3,4%							
Retrovenda	Itá Conceição	Residencial	5,39	1,9%							
Permuta	Miguel Calfat	Residencial	4,22	1,5%							
Permuta	Alameda Itu Jardins	Residencial	2,08	0,7%							
<b>Total Imóveis</b>			<b>21,43</b>	<b>7,4%</b>							
<b>Caixa</b>			<b>12,30</b>	<b>4,3%</b>							
<b>Total de Ativos</b>			<b>294,11</b>	<b>101,7%</b>							

# Análise da Carteira

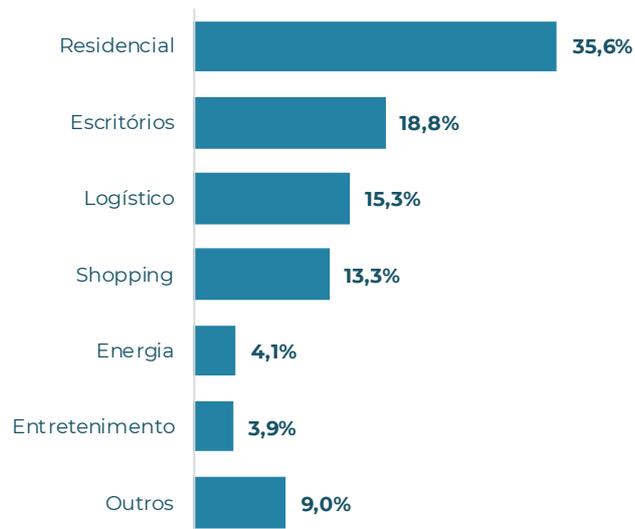
## Carteira de CRI

### Alocação por indexador



	IPCA+	CDI+	IGP-M
Curva	8,74%	4,06%	7,85%
MTM	10,20%	3,94%	8,83%

### Alocação por Segmento

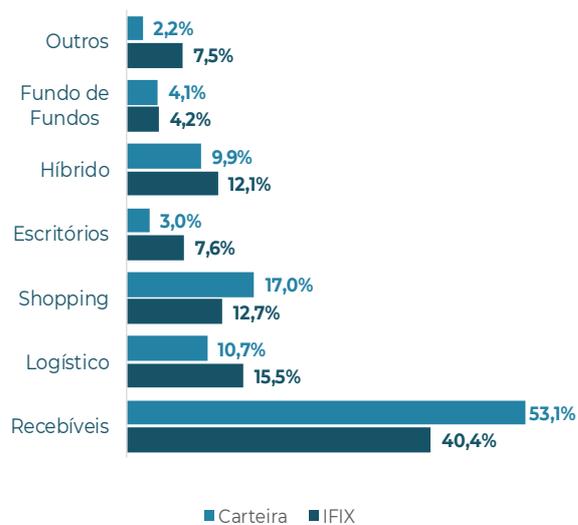


## Carteira de FII

### Exposição por Segmento



### Alocação de FII vs. IFIX



# Descrição dos Ativos



CRI Alínea Urbanismo		Garantias
Segmento	Loteamento	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	



CRI Arena MRV		Garantias
Segmento	Entretenimento	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	



CRI Assaí		Garantias
Segmento	Varejo	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	



CRI Brookfield Sub		Garantias
Segmento	Escritórios	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	



CRI 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 Selecionadas após lançamento.
Localização	São Paulo - SP	
Código	24L2029849	
Taxa de aquisição	CDI + 3,50%	
Prazo	15/12/2028	

# Descrição dos Ativos



CRI Cariris		Garantias
Segmento	Residencial	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	



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



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



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



CRI FGR Berlim		Garantias
Segmento	Residencial	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;
Localização	São Paulo - SP	
Código	24I2268708	
Taxa de aquisição	IPCA + 9,50%	
Prazo	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 HGBS Shopping Mooca		Garantias
Segmento	Shopping	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	São Paulo - SP	
Código	24L1967186	
Taxa de aquisição	IPCA + 8,00%	
Prazo	21/06/2032	



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	

# Descrição dos Ativos



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	



CRI NR Pinheiro de Sá - 2S		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	24G2828592	
Taxa de aquisição	IPCA + 12,50%	
Prazo	15/10/2027	



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



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



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

# Descrição dos Ativos



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



CRI Pesa AIZ		
	<b>Segmento</b>	Industrial
	<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
		<b>Garantias</b>
		CF de Direitos Creditórios, AF de Imóveis, Aval dos Acionistas e Fundo de Despesas.



CRI Plaenge 1S		
	<b>Segmento</b>	Residencial
	<b>Localização</b>	Diversificado
	<b>Código</b>	22E1313951
	<b>Taxa de aquisição</b>	IPCA + 7,80%
	<b>Prazo</b>	17/08/2026
		<b>Garantias</b>
		Fiança dos Sócios e da Holding, Fundo de Liquidez e CF dos Recebíveis.



CRI Plaenge 2S		
	<b>Segmento</b>	Residencial
	<b>Localização</b>	Diversificado
	<b>Código</b>	22E1314511
	<b>Taxa de aquisição</b>	IPCA+ + 7,80%
	<b>Prazo</b>	15/06/2027
		<b>Garantias</b>
		Fiança dos Sócios e da Holding, Fundo de Liquidez e CF dos Recebíveis.



CRI Shopping Metrô Itaquera		
	<b>Segmento</b>	Shopping
	<b>Localização</b>	São Paulo - SP
	<b>Código</b>	24CI526928
	<b>Taxa de aquisição</b>	IPCA + 9,11%
	<b>Prazo</b>	15/04/2039
		<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

# Descrição dos Ativos



CRI Vinci Globo		Garantias
<b>Segmento</b>	Escritórios	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	



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



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



Retrovenda Itá Conceição		Descrição
<b>Segmento</b>	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 +
<b>Localização</b>	São Paulo - SP	
<b>Torres/Unidades</b>	1/29	



Permuta Alameda Itu Jardins		Descrição
<b>Segmento</b>	Residencial	Invest. de permuta em empreendimento residencial, em fase de desenvolvimento, por incorporadora paulista e projeto com VGV de aprox. R\$ 119,0 milhões.
<b>Localização</b>	São Paulo - SP	
<b>Torres/Unidades</b>	1/173	
<b>Aprovação</b>	Aprovado	
<b>Lançamento</b>	01/07/2024	
<b>Evolução da Obra</b>	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

