

Maio 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\$ 8,99**



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

**R\$ 9,62**



**Valor Patrimonial  
Do Fundo**

**R\$ 297,49mm**



**Último Rendimento**  
(R\$/cota)

**R\$ 0,10**



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

**1,11%**



**Número de  
Cotistas**

**13.720**

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

|                              |                                                                         |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Taxa de Adm. e Gestão</b> | 1,00% a.a                                                               |
| <b>Taxa de performance</b>   | 20% do que exceder IPCA + média do Yield do IMAB5, conforme regulamento |
| <b>Ofertas Concluídas</b>    | 3                                                                       |
| <b>Código de negociação</b>  | WHGR11                                                                  |
| <b>Tipo Anbima</b>           | FII Multiestratégia Gestão Ativa                                        |
| <b>Prazo</b>                 | Indeterminado                                                           |



## Comentários do Gestor



**O Fundo encerrou o mês de maio com 101,1% do seu patrimônio líquido alocado em ativos alvo, sendo 77,6% em CRIs, 14,9% em FIIs e ações listadas, 6,8% em ativos imobiliários e 1,8% em instrumentos de caixa.**

A parcela investida em CRIs possui uma taxa de aquisição média de IPCA + 8,75% a.a. (**MTM IPCA + 10,03%**), *duration* de 4,0 anos para a parcela alocada em IPCA e CDI + 4,20% a.a. (**MTM CDI + 4,11%**) e *duration* de 2,3 anos para a parcela alocada em CDI.

No dia 13 de junho serão pagos aos cotistas detentores de cotas do fundo em 30 de maio rendimentos referentes ao mês de maio, equivalentes a R\$ 0,10 por cota. Tal distribuição representa uma rentabilidade de 1,11% ao mês, considerando a cota de fechamento de maio de R\$ 8,99. Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu aos seus cotistas um total de R\$ 1,195 por cota, representando uma rentabilidade de 13,29% sob a cota de fechamento.

Em abril, o WHGR11 encerrou o mês com 13.720 cotistas. Já o volume de negociação do fundo foi de R\$ 6,2 milhões, representando um volume médio diário de R\$ 520 mil.

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

- **CRI Citilog Viracopos** – integralização em mercado secundário de R\$ 5,0 milhões a taxa de IPCA + 8,75% a.a.

A operação foi estruturada com o objetivo de alavancar a aquisição de um galpão logístico pelo fundo Hedge Logística FII (HLOG11) em novembro de 2021. O ativo está localizado à cerca de 80km da Grande São Paulo, no eixo Anhanguera-Bandeirantes e próximo do Aeroporto de Viracopos. O Citilog Viracopos, empreendimento com padrão construtivo AAA, está com uma ocupação de 95% dos seus 139 mil m<sup>2</sup> de ABL. Seus inquilinos são grandes empresas do setor de energia fotovoltaica, varejista e de bens de consumo, com unidades fabris próximas ao empreendimento, o que torna sua localização ainda mais estratégica e relevante.

Adicionalmente, entendemos que a operação conta com uma ótima relação de risco e retorno, contando com LTV abaixo de 50%. Em caso de execução do ativo, este

## Comentários do Gestor



poderia ser vendido a R\$ 1.153,07/m<sup>2</sup> para quitar o CRI, o que representa um desconto significativo em relação ao custo de reposição de um ativo desta qualidade, que seria cerca de R\$ 2.500/m<sup>2</sup>.

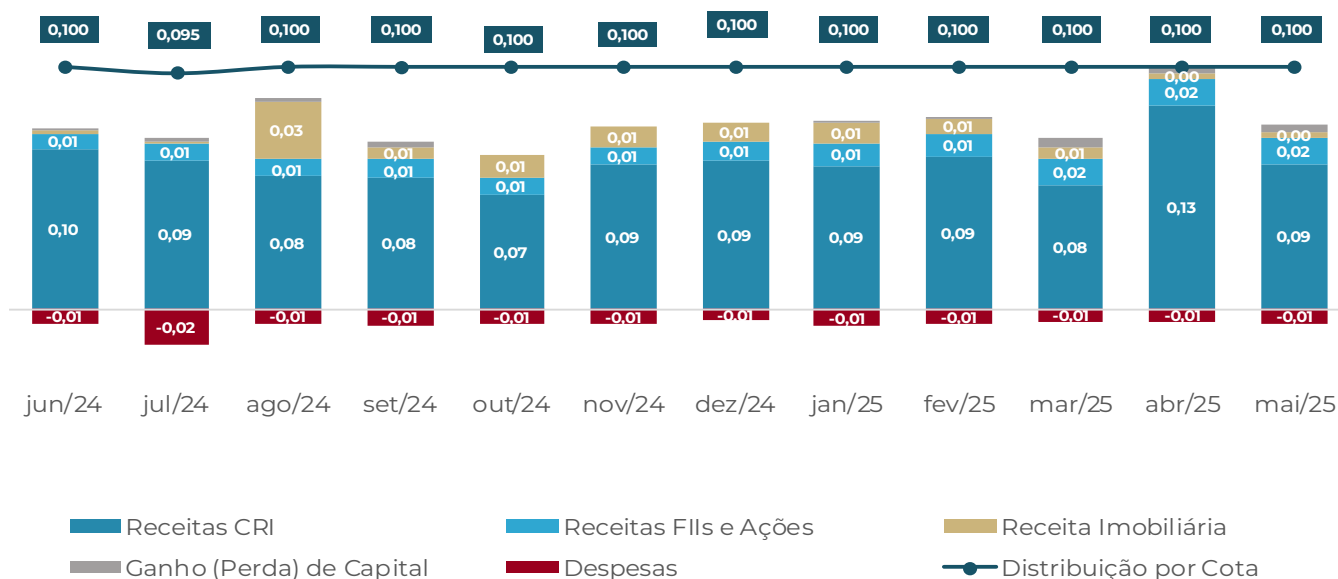
Durante o mês, foram movimentados cerca R\$ 6,5 milhões em FIIs, sendo R\$ 2,7 milhões em compras e R\$ 3,8 milhões em vendas. Nesse momento aproveitamos para reciclar algumas posições em fundos de recebíveis, hedge funds e logística e com isso realizar ganho de capital.

A alocação do portfolio de FIIs se apresenta em 51,3% em FIIs de papel, 17,4% shoppings, 10,6% logística, 3,0% em escritórios, 10,4% em hedge funds/híbridos, 4,5% em FOFs e 2,90% em residencial. O *dividend yield* da carteira fecha o mês em 13,36% ao ano.

# Resultado Operacional

| Valores em R\$               | mai-25           | abr-25           | 2025               | Desde o Início      |
|------------------------------|------------------|------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Receitas</b>              | <b>3.563.108</b> | <b>4.661.108</b> | <b>18.777.795</b>  | <b>118.217.388</b>  |
| <b>Receitas CRI</b>          | <b>2.752.897</b> | <b>3.874.139</b> | <b>14.578.960</b>  | <b>95.695.091</b>   |
| Juros Remuneratórios         | 1.873.849        | 1.961.222        | 9.684.192          | 72.241.316          |
| Correção Monetária           | 879.047          | 1.912.917        | 4.895.208          | 21.602.374          |
| Ganho de Capital             | -                | -                | (440)              | 1.851.400           |
| <b>Receitas FIIs e Ações</b> | <b>621.486</b>   | <b>611.755</b>   | <b>2.817.255</b>   | <b>15.674.022</b>   |
| Dividendos                   | 483.746          | 482.447          | 2.339.767          | 14.275.515          |
| Ganho de Capital             | 137.740          | 129.308          | 477.488            | 1.398.506           |
| <b>Receitas Imobiliárias</b> | <b>129.687</b>   | <b>135.617</b>   | <b>1.164.392</b>   | <b>3.983.119</b>    |
| Permutas Financeiras         | 74.095           | 66.775           | 784.271            | 3.141.203           |
| Operação Recompra            | 55.592           | 68.842           | 380.121            | 841.916             |
| <b>Remuneração Caixa</b>     | <b>59.039</b>    | <b>39.598</b>    | <b>217.189</b>     | <b>2.865.156</b>    |
| <b>Despesas</b>              | <b>(281.301)</b> | <b>(234.600)</b> | <b>(1.380.727)</b> | <b>(13.283.178)</b> |
| Taxa de Administração        | (210.621)        | (202.120)        | (1.057.915)        | (7.800.127)         |
| Despesas Operacionais        | (70.680)         | (32.480)         | (269.512)          | (3.672.555)         |
| Compromissadas               | -                | -                | (53.300)           | (1.810.497)         |
| <b>Resultado Operacional</b> | <b>3.281.807</b> | <b>4.426.508</b> | <b>17.397.069</b>  | <b>104.934.209</b>  |
| <b>Distribuição</b>          | <b>3.091.238</b> | <b>3.091.238</b> | <b>15.456.190</b>  | <b>100.577.672</b>  |
| <b>Distribuição por Cota</b> | <b>0,100</b>     | <b>0,100</b>     | <b>0,500</b>       | <b>3,815</b>        |

## Composição do Rendimento



Fonte: WHG



# Retorno do Fundo

**14,20% a.a.**

**Dividend Yield** (anualizado)

Equivalente a **1,11% a.m.**

Valor por cota

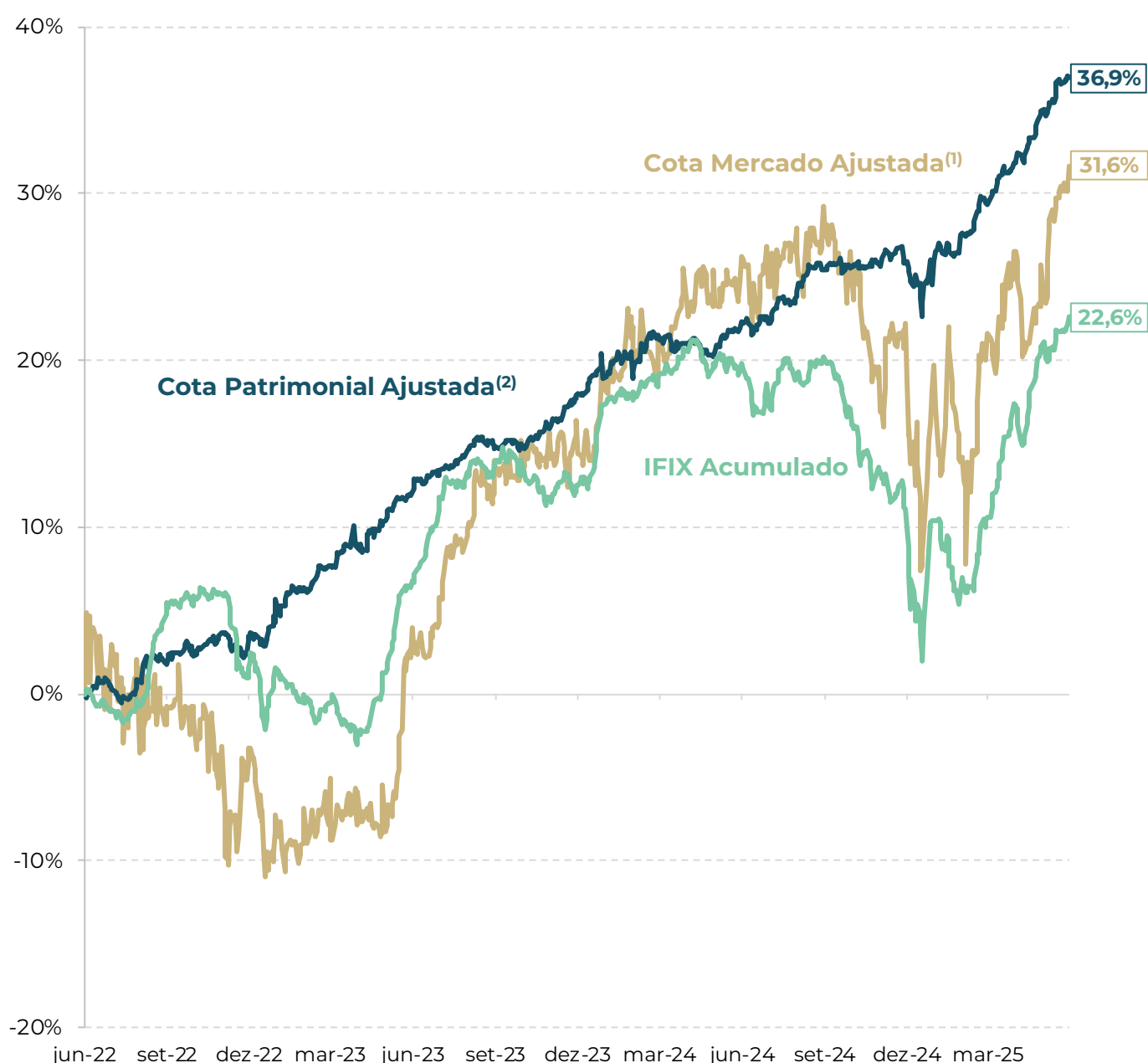
**R\$ 0,10**

Cota de fechamento (30/05/2025)

**R\$ 8,99**

Data do pagamento

**13/06/2025**



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.

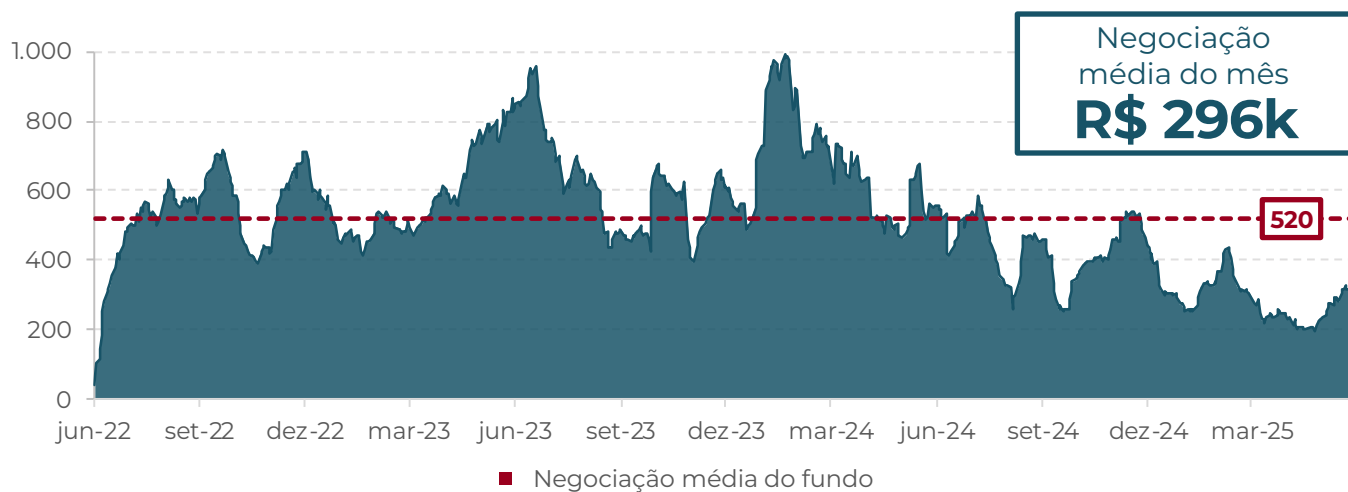
<sup>(2)</sup> Cota Patrimonial Ajustada: rentabilidade da cota patrimonial do fundo ajustado por proventos.

## Mercado Secundário

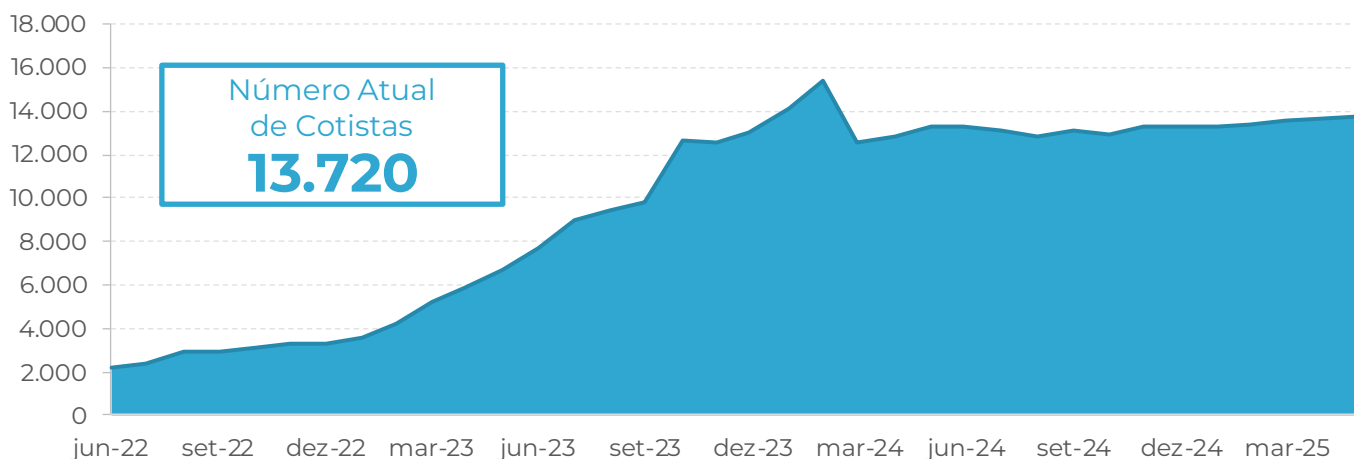
### Preço de fechamento



### 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 carregio implícito com base no ágio ou deságio da cota de mercado.

| % PL            | 73,8%  | 23,4%  | 2,7%    |
|-----------------|--------|--------|---------|
| Cota de Mercado | IPCA + | CDI +  | IGP-M + |
| R\$ 8,24        | 13,67% | 10,37% | 17,07%  |
| R\$ 8,39        | 13,28% | 9,69%  | 16,34%  |
| R\$ 8,54        | 12,88% | 9,01%  | 15,61%  |
| R\$ 8,69        | 12,49% | 8,33%  | 14,87%  |
| R\$ 8,84        | 12,09% | 7,65%  | 14,14%  |
| R\$ 8,99        | 11,70% | 6,98%  | 13,41%  |
| R\$ 9,14        | 11,30% | 6,30%  | 12,68%  |
| R\$ 9,29        | 10,91% | 5,62%  | 11,94%  |
| R\$ 9,44        | 10,51% | 4,94%  | 11,21%  |
| R\$ 9,59        | 10,12% | 4,26%  | 10,48%  |
| R\$ 9,74        | 9,73%  | 3,59%  | 9,75%   |

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

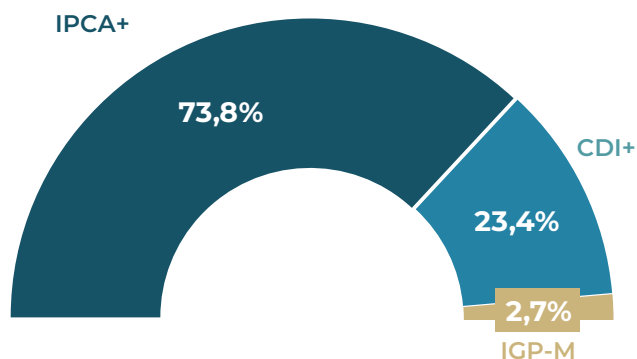
Baixe a planilha clicando [aqui](#)

| Tipo               | Código     | Ativo                        | Segmento       | Valor (R\$mm) | % PL   | Indexador | Taxa de Aquisição | Taxa MTM | Prazo      | Duration | LTV   |
|--------------------|------------|------------------------------|----------------|---------------|--------|-----------|-------------------|----------|------------|----------|-------|
| CRI                | 24A2806776 | Centro Logístico Rio Claro   | Logístico      | 20,97         | 7,0%   | IPCA+     | 8,96%             | 9,25%    | 19/01/2039 | 5,9 anos | 36,0% |
| CRI                | 22G0282158 | Brookfield Sub               | Escritórios    | 19,46         | 6,5%   | IPCA+     | 8,85%             | 11,38%   | 19/07/2027 | 1,9 anos | 54,4% |
| CRI                | 21L0666218 | You - Perdizes Authentique   | Residencial    | 19,20         | 6,5%   | CDI+      | 4,30%             | 4,30%    | 16/12/2026 | 1,3 anos | 69,0% |
| CRI                | 22F0930128 | Emergent Cold                | Logístico      | 15,14         | 5,1%   | IPCA+     | 9,30%             | 9,36%    | 22/03/2034 | 3,9 anos | 58,2% |
| CRI                | 24L1967186 | HGBS Shopping Mooca          | Shopping       | 10,47         | 3,5%   | IPCA+     | 8,00%             | 8,45%    | 21/06/2032 | 3,2 anos | 46,7% |
| CRI                | 24L2029849 | Cardoso de Mello Sênior      | Residencial    | 10,07         | 3,4%   | CDI+      | 3,50%             | 3,52%    | 15/12/2028 | 2,6 anos | 24,6% |
| CRI                | 24I2268708 | FGR Berlim                   | Residencial    | 9,80          | 3,3%   | IPCA+     | 9,50%             | 9,37%    | 19/09/2041 | 5,9 anos | 34,7% |
| CRI                | 22G0641775 | Órigo II                     | Energia        | 9,22          | 3,1%   | IPCA+     | 10,00%            | 11,78%   | 30/06/2034 | 4,1 anos | -     |
| CRI                | 21I0931497 | Pátio Malzoni                | Escritórios    | 8,67          | 2,9%   | IPCA+     | 6,77%             | 7,91%    | 15/09/2031 | 5,2 anos | 57,4% |
| CRI                | 22E1284935 | Assai                        | Varejo         | 8,45          | 2,8%   | IPCA+     | 6,75%             | 9,66%    | 11/04/2034 | 4,2 anos | 46,8% |
| CRI                | 22I0246580 | Arena MRV                    | Entretenimento | 8,02          | 2,7%   | CDI+      | 5,25%             | 5,52%    | 24/09/2029 | 1,7 anos | 43,9% |
| CRI                | 22A0695877 | Vinci Globo                  | Escritórios    | 7,69          | 2,6%   | IPCA+     | 6,83%             | 9,40%    | 07/01/2037 | 5,0 anos | 66,3% |
| CRI                | 22H1579450 | Patio Roraima                | Shopping       | 7,26          | 2,4%   | IPCA+     | 8,05%             | 10,18%   | 25/08/2034 | 4,1 anos | 15,5% |
| CRI                | 24I1465727 | Cariris                      | Residencial    | 7,25          | 2,4%   | CDI+      | 5,25%             | 5,53%    | 26/09/2029 | 3,0 anos | 70,0% |
| CRI                | 24C1526928 | Shopping Metrô Itaquera      | Shopping       | 7,07          | 2,4%   | IPCA+     | 9,11%             | 7,41%    | 15/04/2039 | 5,7 anos | -     |
| CRI                | 23E1226516 | WT Elements GRU              | Logístico      | 6,55          | 2,2%   | IPCA+     | 9,00%             | 9,01%    | 17/05/2033 | 3,5 anos | 39,4% |
| CRI                | 22B0581101 | Alínea Urbanismo             | Loteamento     | 6,35          | 2,1%   | IGP-M     | 7,85%             | 10,31%   | 22/02/2030 | 2,1 anos | 21,5% |
| CRI                | 19J0279700 | Vista Faria Lima             | Escritórios    | 6,04          | 2,0%   | CDI+      | 2,40%             | 1,00%    | 10/11/2031 | 5,5 anos | 31,1% |
| CRI                | 23L1605236 | MRV Flex Sênior              | Residencial    | 5,68          | 1,9%   | IPCA+     | 10,07%            | 11,53%   | 15/09/2034 | 4,9 anos | 48,1% |
| CRI                | 21E0407810 | Gazit Malls FII              | Shopping       | 5,09          | 1,7%   | IPCA+     | 8,00%             | 9,60%    | 15/05/2037 | 5,8 anos | -     |
| CRI                | 21L0355178 | Hedge Logística (VCP)        | Logístico      | 5,03          | 1,7%   | IPCA+     | 8,75%             | 8,80%    | 15/12/2031 | 2,1 anos | 48,0% |
| CRI                | 22H1814286 | Construtora Capital          | Residencial    | 4,86          | 1,6%   | IPCA+     | 11,00%            | 14,77%   | 15/09/2027 | 1,1 anos | 52,0% |
| CRI                | 22E1314511 | Plaenge 2S                   | Residencial    | 4,44          | 1,5%   | IPCA+     | 7,80%             | 11,41%   | 15/06/2027 | 1,9 anos | 78,9% |
| CRI                | 22J1370286 | P&G - Harmonia da Vila       | Residencial    | 4,40          | 1,5%   | IPCA+     | 10,90%            | 15,46%   | 27/11/2025 | 0,5 anos | 17,2% |
| CRI                | 21F0568504 | Pesa AIZ                     | Industrial     | 4,39          | 1,5%   | IPCA+     | 7,00%             | 7,95%    | 22/09/2031 | 4,0 anos | 53,5% |
| CRI                | 23F1240696 | MRV Pró-Soluto               | Residencial    | 3,52          | 1,2%   | CDI+      | 4,00%             | 4,00%    | 15/06/2029 | 1,1 anos | 84,9% |
| CRI                | 22E1313951 | Plaenge 1S                   | Residencial    | 2,18          | 0,7%   | IPCA+     | 7,80%             | 11,99%   | 17/08/2026 | 1,1 anos | 52,5% |
| CRI                | 24G2828593 | NR Pinheiro de Sá - 3S       | Residencial    | 1,52          | 0,5%   | IPCA+     | 12,50%            | 12,39%   | 15/10/2027 | 2,0 anos | 38,5% |
| CRI                | 24G2828590 | NR Pinheiro de Sá - 1S       | Residencial    | 1,01          | 0,3%   | IPCA+     | 12,50%            | 12,88%   | 15/10/2027 | 2,0 anos | 38,5% |
| CRI                | 24G2828592 | NR Pinheiro de Sá - 2S       | Residencial    | 1,01          | 0,3%   | IPCA+     | 12,50%            | 12,88%   | 15/10/2027 | 2,0 anos | 38,5% |
| Total CRI          |            |                              |                | 230,83        | 77,6%  |           |                   |          |            |          |       |
| Tipo               | Código     | Ativo                        | Segmento       | Valor (R\$mm) | % PL   |           |                   |          |            |          |       |
| FII                | MCRE11     | Mauá Capital Real Estate FII | Recebíveis     | 14,55         | 4,9%   |           |                   |          |            |          |       |
| FII                | KNUQ11     | Kinea Unique HY CDI FII      | Recebíveis     | 2,30          | 0,8%   |           |                   |          |            |          |       |
| FII                |            | Outros                       |                | 26,49         | 8,9%   |           |                   |          |            |          |       |
| Total FII          |            |                              |                | 43,35         | 14,5%  |           |                   |          |            |          |       |
| Tipo               | Código     | Ativo                        | Segmento       | Valor (R\$mm) | % PL   |           |                   |          |            |          |       |
| Ação               | IGTI11     | Iguatemi                     | Shopping       | 0,59          | 0,2%   |           |                   |          |            |          |       |
| Ação               | ALOS3      | Allos                        | Shopping       | 0,50          | 0,2%   |           |                   |          |            |          |       |
| Total Ação         |            |                              |                | 1,09          | 0,4%   |           |                   |          |            |          |       |
| Tipo               |            | Ativo                        | Segmento       | Valor (R\$mm) | % PL   |           |                   |          |            |          |       |
| Permuta            |            | Mod Pinheiros                | Residencial    | 9,74          | 3,3%   |           |                   |          |            |          |       |
| Permuta            |            | Miguel Calfat                | Residencial    | 4,22          | 1,4%   |           |                   |          |            |          |       |
| Retrovenda         |            | Itá Conceição                | Residencial    | 4,15          | 1,4%   |           |                   |          |            |          |       |
| Permuta            |            | Alameda Itu Jardins          | Residencial    | 2,08          | 0,7%   |           |                   |          |            |          |       |
| Total Imóveis      |            |                              |                | 20,20         | 6,8%   |           |                   |          |            |          |       |
| Caixa              |            |                              |                | 5,45          | 1,8%   |           |                   |          |            |          |       |
| Total de Ativos    |            |                              |                | 300,91        | 101,1% |           |                   |          |            |          |       |
| Passivo            |            |                              |                | -3,42         | -1,1%  |           |                   |          |            |          |       |
| Patrimônio Líquido |            |                              |                | 297,49        | 100,0% |           |                   |          |            |          |       |
| Cota Patrimonial   |            |                              |                | 9,62          |        |           |                   |          |            |          |       |

# Análise da Carteira

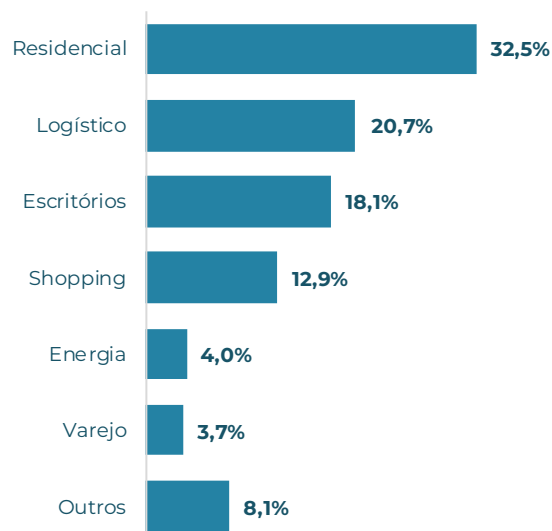
## Carteira de CRI

### Alocação por indexador



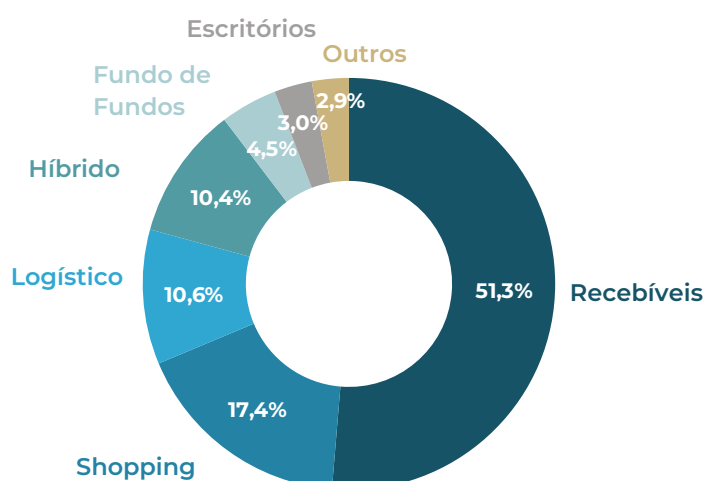
|       | IPCA+  | CDI+  | IGP-M  |
|-------|--------|-------|--------|
| Curva | 8,75%  | 4,19% | 7,85%  |
| MTM   | 10,03% | 4,11% | 10,31% |

### Alocação por Segmento

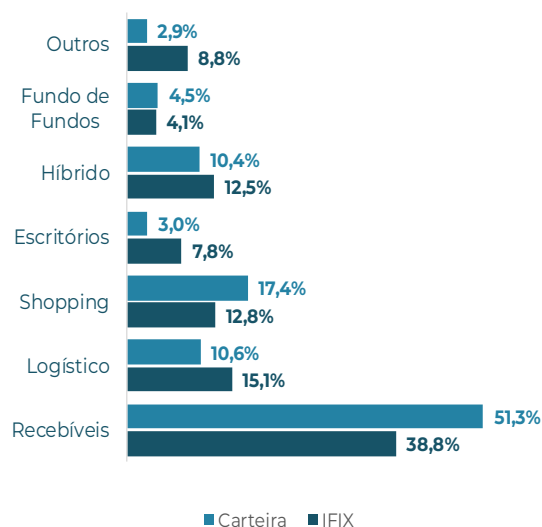


## Carteira de FII

### Exposição por Segmento



### Alocação de FII vs. IFIX



# Descrição dos Ativos

## CRI Alínea Urbanismo

**Segmento**

Loteamento

**Localização**

Santa Catarina

**Código**

22B0581101

**Taxa de aquisição**

IGP-M + 7,85%

**Prazo**

22/02/2030

### Garantias

Aval dos sócios, AF das SPES, Fundo de Reserva e Subordinação.

## CRI Arena MRV

**Segmento**

Entretenimento

**Localização**

Belo Horizonte - MG

**Código**

22I0246580

**Taxa de aquisição**

CDI + 5,25%

**Prazo**

24/09/2029

### Garantias

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

## CRI Assaí

**Segmento**

Varejo

**Localização**

Diversificado

**Código**

22E1284935

**Taxa de aquisição**

IPCA + 6,75%

**Prazo**

11/04/2034

### 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%.

## CRI Brookfield Sub

**Segmento**

Escritórios

**Localização**

São Paulo - SP

**Código**

22G0282158

**Taxa de aquisição**

IPCA + 8,85%

**Prazo**

19/07/2027

### Garantias

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

## CRI Cardoso de Mello Sênior

**Segmento**

Residencial

**Localização**

São Paulo - SP

**Código**

24L2029849

**Taxa de aquisição**

CDI + 3,50%

**Prazo**

15/12/2028

### Garantias

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.

# Descrição dos Ativos



## 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     |

### 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.



## CRI Centro Logístico Rio Claro

|                                                                                   |                          |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------|
|  | <b>Segmento</b>          | Logístico      |
|  | <b>Localização</b>       | Rio Claro - SP |
|  | <b>Código</b>            | 24A2806776     |
|  | <b>Taxa de aquisição</b> | IPCA + 8,96%   |
|  | <b>Prazo</b>             | 19/01/2039     |

### Garantias

Aval dos Sócios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios e Fundo de Juros equivalente a 1 PMT



## CRI Construtora Capital

|                                                                                     |                          |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------|
|  | <b>Segmento</b>          | Residencial   |
|  | <b>Localização</b>       | Manaus - AM   |
|  | <b>Código</b>            | 22H1814286    |
|  | <b>Taxa de aquisição</b> | IPCA + 11,00% |
|  | <b>Prazo</b>             | 15/09/2027    |

### Garantias

AF do Imóvel e Fiança dos Sócios.



## CRI Emergent Cold

|                                                                                     |                          |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------|
|  | <b>Segmento</b>          | Logístico     |
|  | <b>Localização</b>       | Diversificado |
|  | <b>Código</b>            | 22F0930128    |
|  | <b>Taxa de aquisição</b> | IPCA + 9,30%  |
|  | <b>Prazo</b>             | 22/03/2034    |

### Garantias

AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Fundo de Reserva e Aval dos Sócios.



## CRI FGR Berlim

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

### Garantias

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;



# Descrição dos Ativos

### CRI Gazit Malls FII

|  |                   |              |
|--|-------------------|--------------|
|  | Segmento          | Shopping     |
|  | Localização       | -            |
|  | Código            | 21E0407810   |
|  | Taxa de aquisição | IPCA + 8,00% |
|  | Prazo             | 15/05/2037   |

#### Garantias

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

### CRI Hedge Logística (VCP)

|  |                   |               |
|--|-------------------|---------------|
|  | Segmento          | Logístico     |
|  | Localização       | Campinas - SP |
|  | Código            | 21L0355178    |
|  | Taxa de aquisição | IPCA + 8,75%  |
|  | Prazo             | 15/12/2031    |

#### Garantias

Alienação Fiduciária do Imóvel

### CRI HGBS Shopping Mooca

|  |                   |                |
|--|-------------------|----------------|
|  | Segmento          | Shopping       |
|  | Localização       | São Paulo - SP |
|  | Código            | 24L1967186     |
|  | Taxa de aquisição | IPCA + 8,00%   |
|  | Prazo             | 21/06/2032     |

#### Garantias

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.

### CRI MRV Flex Sênior

|  |                   |               |
|--|-------------------|---------------|
|  | Segmento          | Residencial   |
|  | Localização       | -             |
|  | Código            | 23L1605236    |
|  | Taxa de aquisição | IPCA + 10,07% |
|  | Prazo             | 15/09/2034    |

#### Garantias

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

### CRI MRV Pró-Soluto

|  |                   |             |
|--|-------------------|-------------|
|  | Segmento          | Residencial |
|  | Localização       | -           |
|  | Código            | 23F1240696  |
|  | Taxa de aquisição | CDI + 4,00% |
|  | Prazo             | 15/06/2029  |

#### Garantias

Fundo de Reserva de 18,09% da Carteira e Obrigação de Recomposição da Devedora em até 50% do SD.

## Descrição dos Ativos



### CRI NR Pinheiro de Sá - 1S

|                                                                                                     |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|  Segmento          | Residencial   |
|  Localização       | Serra - ES    |
|  Código            | 24G2828590    |
|  Taxa de aquisição | IPCA + 12,50% |
|  Prazo             | 15/10/2027    |

#### Garantias

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.



### CRI NR Pinheiro de Sá - 2S

|                                                                                                     |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|  Segmento          | Residencial   |
|  Localização       | Serra - ES    |
|  Código            | 24G2828592    |
|  Taxa de aquisição | IPCA + 12,50% |
|  Prazo             | 15/10/2027    |

#### Garantias

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.



### CRI NR Pinheiro de Sá - 3S

|                                                                                                       |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|  Segmento          | Residencial   |
|  Localização       | Serra - ES    |
|  Código            | 24G2828593    |
|  Taxa de aquisição | IPCA + 12,50% |
|  Prazo             | 15/10/2027    |

#### Garantias

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.



### CRI Órigo II

|                                                                                                       |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|  Segmento          | Energia       |
|  Localização       | Minas Gerais  |
|  Código            | 22G0641775    |
|  Taxa de aquisição | IPCA + 10,00% |
|  Prazo             | 30/06/2034    |

#### Garantias

AF dos Equipamentos, AF das Cotas e AF dos Direitos de Superfície.



### CRI P&G - Harmonia da Vila

|                                                                                                       |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|  Segmento          | Residencial    |
|  Localização       | São Paulo - SP |
|  Código            | 22J1370286     |
|  Taxa de aquisição | IPCA + 10,90%  |
|  Prazo             | 27/11/2025     |

#### Garantias

Fiança, CF de Recebíveis, AF de Imóveis, AF de Ações, Fundo de Reserva, Fundo de Despesa e Fundo de Juros.

## Descrição dos Ativos



### CRI Pátio Malzoni

|  |                          |                |
|--|--------------------------|----------------|
|  | <b>Segmento</b>          | Escritórios    |
|  | <b>Localização</b>       | São Paulo - SP |
|  | <b>Código</b>            | 21I0931497     |
|  | <b>Taxa de aquisição</b> | IPCA + 6,77%   |
|  | <b>Prazo</b>             | 15/09/2031     |

#### Garantias

AF dos Imóveis, CF de 100% dos recebíveis detidos pelo FII oriundos dos Imóveis.



### 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     |

#### Garantias

AF de Imóvel, CF de Recebíveis, AF de Quotas, Fiança, Fundo de Reserva e LTV máximo de 35%.

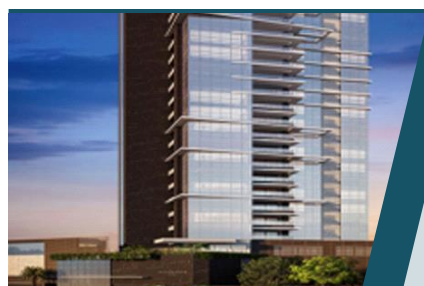


### CRI Pesa AIZ

|  |                          |                               |
|--|--------------------------|-------------------------------|
|  | <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                    |

#### Garantias

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

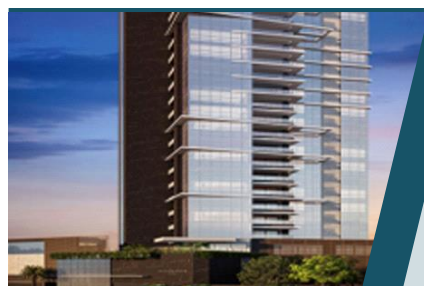


### CRI Plaenge 1S

|  |                          |               |
|--|--------------------------|---------------|
|  | <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    |

#### Garantias

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    |

#### Garantias

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



# Descrição dos Ativos

|  |                                       |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |
|--|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>CRI Shopping Metrô Itaquera</b>    | <p><b>Segmento</b> Shopping</p> <p><b>Localização</b> São Paulo - SP</p> <p><b>Código</b> 24C1526928</p> <p><b>Taxa de aquisição</b> IPCA + 9,11%</p> <p><b>Prazo</b> 15/04/2039</p>    | <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</p> |
|  | <b>CRI Vinci Globo</b>                | <p><b>Segmento</b> Escritórios</p> <p><b>Localização</b> São Paulo - SP</p> <p><b>Código</b> 22A0695877</p> <p><b>Taxa de aquisição</b> IPCA + 6,83%</p> <p><b>Prazo</b> 07/01/2037</p> | <p><b>Garantias</b></p> <p>AF do Imóvel, CF do Contrato Atípico de Locação e Fundo de Reserva.</p>                                                                                                                   |
|  | <b>CRI Vista Faria Lima</b>           | <p><b>Segmento</b> Escritórios</p> <p><b>Localização</b> São Paulo - SP</p> <p><b>Código</b> 19J0279700</p> <p><b>Taxa de aquisição</b> CDI + 2,40%</p> <p><b>Prazo</b> 10/11/2031</p>  | <p><b>Garantias</b></p> <p>CF dos Recebíveis, AF do Imóvel, Fundo de Reserva e Fundo de Despesa.</p>                                                                                                                 |
|  | <b>CRI WT Elements GRU</b>            | <p><b>Segmento</b> Logístico</p> <p><b>Localização</b> Guarulhos - SP</p> <p><b>Código</b> 23E1226516</p> <p><b>Taxa de aquisição</b> IPCA + 9,00%</p> <p><b>Prazo</b> 17/05/2033</p>   | <p><b>Garantias</b></p> <p>AF do imóvel; CF do Contrato de Locação Presentes e Futuros; Fundo de Despesas no valor de R\$ 120mil</p>                                                                                 |
|  | <b>CRI You - Perdizes Authentique</b> | <p><b>Segmento</b> Residencial</p> <p><b>Localização</b> São Paulo - SP</p> <p><b>Código</b> 21L0666218</p> <p><b>Taxa de aquisição</b> CDI + 4,30%</p> <p><b>Prazo</b> 16/12/2026</p>  | <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>                                                                      |



# Descrição dos Ativos



## Retrovenda Itá Conceição

|                                                                                   |                        |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|
|  | <b>Segmento</b>        | Residencial    |
|  | <b>Localização</b>     | São Paulo - SP |
|  | <b>Torres/Unidades</b> | 1/15           |

### 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.



## Permuta Alameda Itu Jardins

|                                                                                   |                         |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|
|  | <b>Segmento</b>         | Residencial    |
|  | <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> | 8,21%          |

### Descrição

Invest. de permuta em empreendimento residencial, em fase de desenvolvimento, por incorporadora paulista e projeto com VGV de aprox. R\$ 119,0 milhões.



## Permuta Miguel Calfat

|                                                                                     |                         |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|
|  | <b>Segmento</b>         | Residencial    |
|  | <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%          |

### Descrição

Invest. de permuta em empreendimento residencial, em fase de desenvolvimento, por incorporadora paulista e projeto com VGV de aprox. R\$ 80,5 milhões.



## Permuta Mod Pinheiros

|                                                                                     |                         |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|
|  | <b>Segmento</b>         | Residencial    |
|  | <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> | 24,91%         |

### Descrição

Invest. de permuta em empreendimento residencial, em fase de desenvolvimento, por incorporadora paulista e projeto com VGV de aprox. R\$ 78,9 milhões

Este material de divulgação é destinado exclusivamente ao cliente, não considera situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. Este material foi elaborado pela equipe de gestão de fundos de investimento (“time de gestão”) da Wealth High Governance Asset Management Ltda. (“WHG”), empresa responsável pela gestão de fundos de investimento. O material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas, não devendo ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional de oferta, distribuição, consultoria, solicitação de compra e/ou venda ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. A decisão final de alocação cabe exclusivamente ao gestor discricionário da carteira do veículo de investimento. Recomendamos ao cliente que sempre consulte profissionais especializados antes de decidir sobre investimentos em ativos mobiliários. Este material não se caracteriza nem deve ser entendido como uma promessa/ um compromisso da WHG de realizar os serviços ou estruturar os veículos de investimento aqui descritos. Este material não se caracteriza e não deve ser entendido como consultoria jurídica, contábil, regulatória ou fiscal em relação aos assuntos aqui tratados. O cliente deve basear-se, exclusivamente, em sua opinião e na opinião de profissionais especializados por ele contratados, para opinar e decidir. A reprodução total ou parcial desta publicação é expressamente proibida, exceto com a autorização da WHG ou a citação por completo da fonte (nomes dos autores, da publicação e da WHG).

### Agradecemos a confiança.

Para mais informações sobre nossos fundos, consulte:

<https://whg.com.br/asset-management>



Autorregulação  
**ANBIMA**

**Gestão de Recursos**



### WHG Views

Entre em nossa comunidade no WhatsApp para acompanhar nossos conteúdos.

### Wealth High Governance



**Instagram**  
@wealth\_high\_governance



**LinkedIn**  
/wealth-high-governance



**Telegram**  
wealth\_high\_governance



**Twitter**  
@WHGAsset