



Wealth High Governance

Fevereiro de 2024

Relatório Gerencial

WHG Real Estate Fundo de
Investimento Imobiliário – FII

WHGR11

Comentários do Gestor



O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 103,7% do seu patrimônio líquido alocados em Ativos Alvo, sendo 86,4% em CRIs, 12,1% em FIIs, 5,2% em Permuta e 1,7% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRIs possui uma taxa de aquisição média de IPCA + 8,74% a.a. e *duration* de 3,7 anos para a parcela alocada em IPCA e CDI + 3,88% a.a. e *duration* de 2,4 anos para a parcela alocada em CDI.

No dia 14 de março serão pagos, aos cotistas detentores de cotas do Fundo em 29 de fevereiro, rendimentos referentes ao mês de fevereiro equivalentes a R\$ 0,10 por cota. Tal distribuição representa uma rentabilidade de 1,03% ao mês considerando a cota de fechamento de janeiro de R\$ 9,75. Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu aos seus cotistas um total de R\$1,22 por cota, representando uma rentabilidade de 12,51% sob a cota de fechamento de fevereiro.

Em fevereiro, o WHGR11 atingiu 15.407 cotistas. Já o volume de negociação do fundo foi de R\$ 12,4 milhões, representando um volume médio diário de R\$ 655 mil.

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

- **CRI Rosewood** – venda de R\$1,0 milhão a uma taxa média de IPCA + 7,25%a.a (taxa de aquisição IPCA + 7,50%a.a);
- **CRI Globo** – venda de R\$694 mil a uma taxa média de IPCA + 6,75%a.a (taxa de aquisição IPCA + 6,83%a.a);
- **CRI Patio Roraima** – venda de R\$2,0 milhões a uma taxa média de IPCA + 7,93%a.a (taxa de aquisição IPCA + 8,05%a.a);
- **CRI Brookfield sub** – venda de R\$1,0 milhão a uma taxa média de IPCA + 8,53%a.a (taxa de aquisição IPCA + 8,85%a.a);
- **CRI Harmonia** – venda de R\$1,0 milhão a uma taxa média de IPCA + 10,83%a.a (taxa de aquisição IPCA + 10,90%a.a);
- **CRI RCP** – compra de R\$10,0 milhões a uma taxa de IPCA + 8,70%a.a;
- Vendas líquidas de R\$ 3,3 milhões em cotas de FIIs com ganho de capital de R\$ 240 mil.

Comentários do Gestor



Atualizações dos CRIs:

- CRI RCP: durante o mês realizamos o investimento no CRI RCP, uma operação com originação e estruturação próprias. A transação consiste em um financiamento da expansão de um centro logístico de uma empresa patrimonialista localizado na cidade de Rio Claro/SP. O ativo conta com bons acessos as rodovias Washington Luiz, Anhanguera e Bandeirantes – importantes rodovias ligando o interior a capital. Esse é um ativo único na região, onde não existe tanta oferta de imóveis com boas especificações técnicas para atender a demanda crescente de grandes empresas, sendo uma comprovação disso é seu histórico de vacância abaixo de 5%. A operação nasce com um *Loan to Value* de 40% e um índice de cobertura do serviço da dívida de 1.5x.

O portfólio do WHGR11 segue com bom desempenho no que tange a capacidade de crédito dos seus devedores, bem como na performance de vendas e obras dos empreendimentos investidos. Conforme mencionado acima, a gestão tem realizado vendas com ganho de capital na carteira de CRIs e FIIs, visando realocar os recursos em novas operações, que por sua vez melhoraram o carregamento da carteira, além de travar bons *spreads* sobre a NTN-B, além de aumentar a alocação em IPCA+ que deverá contribuir para manter o retorno do WHGR11 nos próximos 12 meses.

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\$ 9,75



Valor Patrimonial (R\$/Cota)
R\$ 9,95



Valor Patrimonial do Fundo
R\$ 249,68 mm



Último Rendimento
(R\$/cota)
R\$ 0,10



Dividend Yield (a.m)
Cota de Mercado
1,03%



Número de Cotistas
15.407

Razão Social	WHG Real Estate FII	Taxa de Adm. e Gestão	1,00% a.a
CNPJ	41.256.643/0001-88	Taxa de performance	20% do que exceder IPCA + média do Yield do IMAB5, conforme regulamento
Início das atividades	Dez-21	Ofertas Concluídas	2
Administradora	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	Código de negociação	WHGR11
Gestora	WHG Asset Management	Tipo Anbima	FII Híbrido Gestão Ativa
Público-alvo	Investidores em geral	Prazo	Indeterminado

Análise da Carteira

Baixe a planilha clicando [aqui](#)

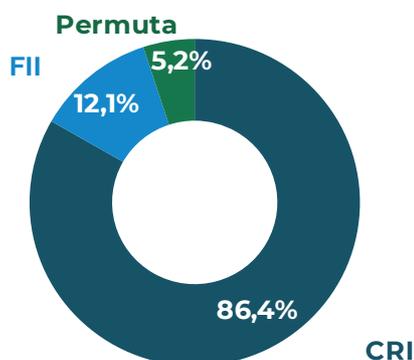
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Prazo	Duration	LTV
CRI	21L0666218	You - Perdizes Authentique	Residencial	25,75	10,3%	CDI+	4,30%	4,30%	16/12/2026	2,32 anos	60,6%
CRI	22G0282158	Brookfield Sub	Escritórios	20,47	8,2%	IPCA+	8,85%	8,68%	19/07/2027	2,94 anos	62,9%
CRI	22J1370286	P&G - Harmonia da Vila	Residencial	17,09	6,8%	IPCA+	10,90%	10,68%	27/11/2025	1,62 anos	41,5%
CRI	22F0930128	Emergent Cold	Logística	14,78	5,9%	CDI+	4,00%	4,00%	21/06/2028	1,82 anos	61,8%
CRI	23I1402341	DutraLog	Logística	10,82	4,3%	IPCA+	8,00%	7,82%	20/06/2033	4,12 anos	52,4%
CRI	22I0246580	Arena MRV	Entretenimento	10,36	4,2%	CDI+	5,25%	5,26%	24/09/2029	2,18 anos	51,2%
CRI	22C0983841	Mitre Realty	Residencial	10,13	4,1%	CDI+	2,30%	1,96%	17/03/2027	2,01 anos	-
CRI	23L1605236	MRV Flex Sênior	Residencial	10,12	4,1%	IPCA+	10,07%	10,09%	15/09/2034	5,33 anos	67,0%
CRI	22G0641775	Órigo II	Energia	10,09	4,0%	IPCA+	10,00%	10,30%	30/06/2034	4,46 anos	77,8%
CRI	24A2806776	Centro Logístico Rio Claro	Logística	10,03	4,0%	IPCA+	8,70%	8,73%	19/01/2039	4,12 anos	38,5%
CRI	22E1284935	Assaí	Varejo	9,43	3,8%	IPCA+	6,75%	6,72%	11/04/2034	4,66 anos	44,5%
CRI	22B0581101	Alínea Urbanismo	Loteamento	8,77	3,5%	IGP-M	7,85%	7,91%	22/02/2030	2,64 anos	31,2%
CRI	22A0695877	Vinci Globo	Escritórios	8,41	3,4%	IPCA+	6,83%	7,35%	07/01/2037	5,48 anos	66,0%
CRI	21I0931497	Pátio Malzoni	Escritórios	8,35	3,3%	IPCA+	6,77%	7,11%	15/09/2031	6,11 anos	47,5%
CRI	22H1579450	Patio Roraima	Shopping	7,96	3,2%	IPCA+	8,05%	7,99%	25/08/2034	4,62 anos	18,3%
CRI	22H1814286	Construtora Capital	Residencial	6,79	2,7%	IPCA+	11,00%	11,22%	15/09/2027	1,69 anos	38,9%
CRI	19J0279700	Vista Faria Lima	Escritórios	5,61	2,2%	CDI+	2,40%	2,16%	10/11/2031	6,63 anos	26,3%
CRI	23F1240696	MRV Pró-Soluto	Residencial	5,58	2,2%	CDI+	4,00%	4,00%	15/06/2029	1,61 anos	77,0%
CRI	21F0568504	Pesa AIZ	Industrial	4,72	1,9%	IPCA+	7,00%	7,60%	22/09/2031	3,48 anos	123,7%
CRI	22E1314511	Plaenge 2S	Residencial	4,69	1,9%	IPCA+	7,80%	8,37%	15/06/2027	2,91 anos	72,0%
CRI	22E1313951	Plaenge 1S	Residencial	2,91	1,2%	IPCA+	7,80%	7,99%	17/08/2026	2,25 anos	53,9%
CRI	21K0938679	Helbor IV	Residencial	2,76	1,1%	CDI+	2,75%	2,76%	20/11/2024	0,46 anos	-
CRI	21K0906902	Rosewood	Hotel	0,65	0,3%	IPCA+	7,50%	7,21%	22/11/2033	4,36 anos	59,5%
CRI		Total CRI		215,63	86,4%					3,3 Anos	54,88%

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL
FII	MCHY11	Mauá Capital High Yield FII	Recebíveis	22,84	9,1%
FII	KNHY11	Kinea High Yield CRI FII	Recebíveis	2,91	1,2%
FII		Outros		4,52	1,8%
FII		Total FII		30,27	12,1%

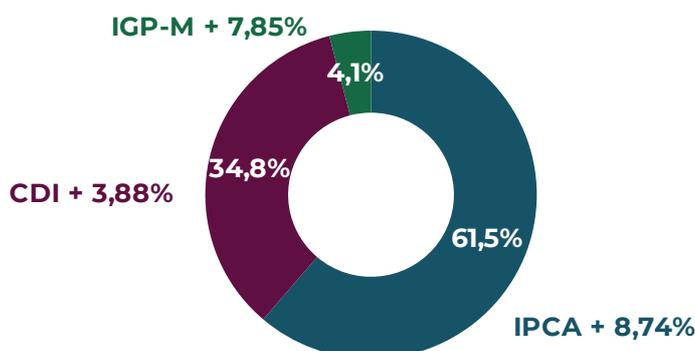
Tipo	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL
Permuta	Mod Pinheiros	Residencial	10,96	4,4%
Permuta	Alameda Itu Jardins	Residencial	2,08	0,8%
Permuta	Total Permuta		13,05	5,2%

Caixa	4,13	1,7%
Total de Ativos	258,94	103,7%

Estratégia de Alocação¹



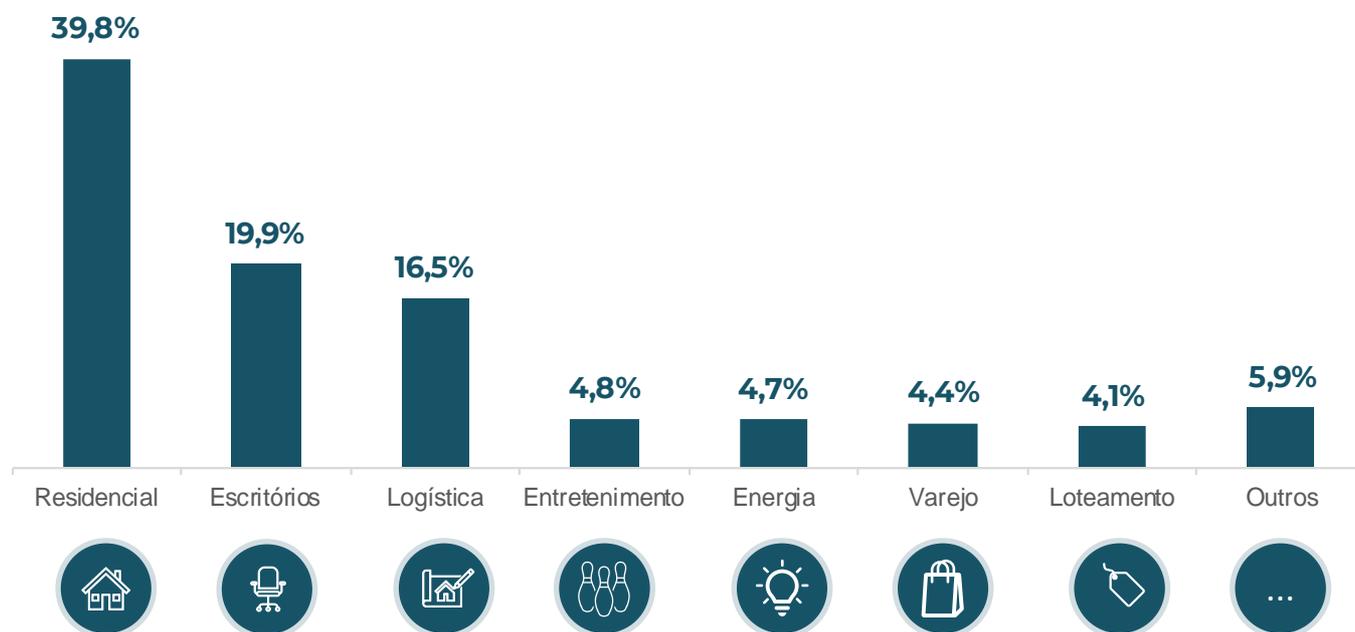
Alocação de CRI por Indexador²



Fonte: WHG

Fonte: WHG | Nota: Ponderado pela Taxa de Aquisição.

Carteira CRIs - Distribuição por Segmento

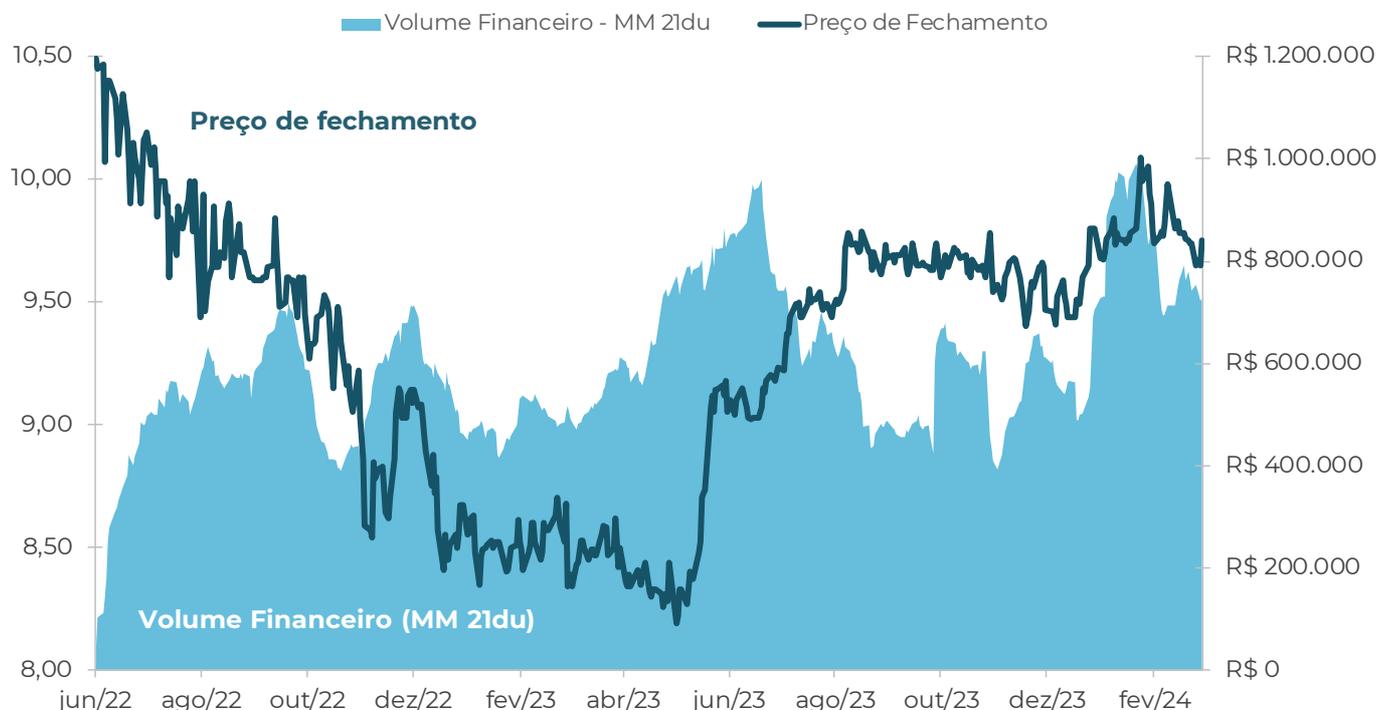


Desempenho do Fundo

DRE (R\$)

	jan-24	fev-24	2024	Desde o início
Receita	2.822.050	3.235.065	6.057.114	66.713.902
CRI	2.247.205	2.617.112	4.864.317	55.315.450
Juros + Correção + Outros	2.203.472	2.583.695	4.787.167	53.482.363
Ganho de capital CRI	43.733	33.417	77.150	1.833.087
FII	480.024	554.404	1.034.428	9.187.657
Proventos	372.585	300.346	672.931	8.805.082
Ganho de capital FII	107.439	254.058	361.497	382.576
Caixa	94.820	63.549	158.369	2.210.795
Despesas	(330.133)	(361.509)	(594.463)	(9.485.045)
Resultado (ex MTM)	2.491.916	2.842.927	5.334.843	56.006.279
Distribuição	2.508.953	2.508.953	5.017.906	55.919.519
Distribuição por Cota	0,10	0,10	0,20	2,32
DY (a.m) / Fechamento	1,01%	1,03%		

Liquidez



Negociação e liquidez	fev/24	3 Meses	Desde o início
Volume negociado (R\$)	12.461.009	46.811.411	265.394.658
Média diária (R\$)	655.843	731.428	608.703
Quantidade de cotas	1.279.019	4.819.199	28.768.766
Média número de negócios	4.786	6.470	5.242
Valor médio da cota (R\$)	9,77	9,71	9,30
Range de negociação (R\$)	Máximo	9,98	10,09
	Mínimo	9,65	8,19

Sensibilidade Mercado Secundário

A título de apresentar mais informações aos cotistas, foi realizado o estudo de sensibilidade das taxas em relação ao preço do secundário¹, a fim de evidenciar o carregamento implícito com base no ágio ou deságio da cota de mercado.

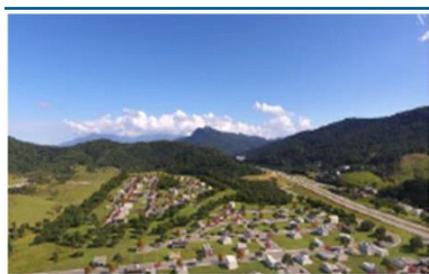
Sensibilidade do Yield da carteira de CRI ao preço do mercado secundário ²

% PL	61,5%	34,8%	4,1%
Cota de Mercado	IPCA +	CDI +	IGP-M +
R\$ 9,00	11,90%	4,76%	9,83%
R\$ 9,15	11,40%	4,62%	9,52%
R\$ 9,30	10,90%	4,48%	9,21%
R\$ 9,45	10,40%	4,34%	8,89%
R\$ 9,60	9,90%	4,20%	8,58%
R\$ 9,75	9,40%	4,07%	8,27%
R\$ 9,90	8,91%	3,93%	7,96%
R\$ 10,05	8,41%	3,79%	7,65%
R\$ 10,20	7,91%	3,65%	7,33%
R\$ 10,35	7,41%	3,51%	7,02%
R\$ 10,50	6,91%	3,38%	6,71%

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



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 detendor 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 Construtora Capital

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

Garantias

AF do Imóvel e Fiança dos Sócios.



CRI DutraLog

Segmento	Logística	Garantias AF de Imóvel, CF e Promessa de CF de Direitos Creditórios e Fundo de Despesas.
Localização	Guarulhos - SP	
Código	2311402341	
Taxa de aquisição	IPCA + 8,00%	
Prazo	20/06/2033	



CRI Emergent Cold

Segmento	Logística	Garantias AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Fundo de Reserva e Aval dos Sócios.
Localização	Diversificado	
Código	22F0930128	
Taxa de aquisição	CDI + 4,00%	
Prazo	21/06/2028	



CRI Helbor IV

Segmento	Residencial	Garantias AF de cotas de cinco SPEs com razão mínima de garantia de 110%, regime de patrimônio de afetação.
Localização	São Paulo - SP	
Código	21K0938679	
Taxa de aquisição	CDI + 2,75%	
Prazo	20/11/2024	



CRI Mitre Realty

Segmento	Residencial	Garantias 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

Segmento	Residencial	Descrição Promessa de CF de Recebíveis, AF dos Imóveis, AF de Cotas, Fiança e Fundo de Reserva. Razão de Garantia de 160%.
Localização	-	
Torres/Unidades	1/173	
Aprovação	TBD	
 Lançamento	jul/24	
Evolução da Obra	0%	



CRI MRV Pró-Soluto

Segmento	Residencial	Garantias Fundo de Reserva de 18,09% da Carteira e Obrigação de Recomposição da Devedora em até 50% do SD.
Localização	-	
Código	23F1240696	
Taxa de aquisição	CDI + 4,00%	
Prazo	15/06/2029	



CRI Órigo II

Segmento	Energia	Garantias 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

Segmento	Residencial	Garantias 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

Segmento	Escritórios	Garantias 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	



CRI Patio Roraima

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



CRI Pesa AIZ

Segmento	Industrial
Localização	São José dos Pinhais - Paraná
Código	21F0568504
Taxa de aquisição	IPCA + 7,00%
Prazo	22/09/2031

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



CRI Plaenge 1S

Segmento	Residencial
Localização	Diversificado
Código	22E1313951
Taxa de aquisição	IPCA + 7,80%
Prazo	17/08/2026

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



CRI Plaenge 2S

Segmento	Residencial
Localização	Diversificado
Código	22E1314511
Taxa de aquisição	IPCA + 7,80%
Prazo	15/06/2027

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



CRI Rosewood

Segmento	Hotel
Localização	São Paulo - SP
Código	21K0906902
Taxa de aquisição	IPCA + 7,50%
Prazo	22/11/2033

Garantias
CF de Recebíveis, AF de Imóveis, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.



CRI RCP

Segmento	Logística
Localização	Rio Claro - SP
Código	24A2806776
Taxa de aquisição	IPCA + 8,7
Prazo	1/19/2039

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



CRI Vinci Globo

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



CRI Vista Faria Lima

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



CRI You - Perdizes Authentique

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



Permuta Mod Pinheiros

Segmento	Residencial	Descrição Investimentos de permuta em empreendimento residencial no bairro de Pinheiros, em fase de desenvolvimento, por incorporadora paulista e projeto com VGV de aproximadamente R\$78,9 milhões.
Localização	São Paulo - SP	
Torres/Unidades	1 / 171	
Aprovação	Aprovado	
 Lançamento	ago/23	
Evolução da Obra	0%	



Permuta Alameda Itu Jardins

Segmento	Residencial	Descrição Investimentos de permuta em empreendimento residencial no bairro dos Jardins, em fase de desenvolvimento, por incorporadora paulista e projeto com VGV de aproximadamente R\$119,0 milhões.
Localização	São Paulo - SP	
Torres/Unidades	1/173	
Aprovação	TBD	
 Lançamento	jul/24	
Evolução da Obra	0%	

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

Agradecemos a confiança.

Para mais informações sobre nossos fundos, consulte:
<https://whg.com.br/asset-management>

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos



WHG Views

Entre em nossa comunidade no WhatsApp para acompanhar nossos conteúdos.

Wealth High Governance

