



Comentários do Gestor



O Fundo encerrou o mês de março com 102,3% do seu patrimônio líquido alocados em Ativos Alvo, sendo 86,2% em CRIs, 10,7% em FIIs, 5,3% em Permuta e 2,8% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRIs possui uma taxa de aquisição média de IPCA + 8,78% a.a. e duration de 4,0 anos para a parcela alocada em IPCA e CDI + 3,85% a.a. e duration de 2,4 anos para a parcela alocada em CDI.

No dia 12 de abril serão pagos, aos cotistas detentores de cotas do Fundo em 28 de março, rendimentos referentes ao mês de março equivalentes a R\$ 0,10 por cota. Tal distribuição representa uma rentabilidade de 1,01% ao mês considerando a cota de fechamento de março de R\$ 9,95. Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu aos seus cotistas um total de R\$1,22 por cota, representando uma rentabilidade de 12,26% sob a cota de fechamento.

Em março, o WHGR11 encerrou o mês com 12.574 cotistas. Já o volume de negociação do fundo foi de R\$ 12,3 milhões, representando um volume médio diário de R\$ 614 mil.

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

- 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 Rosewood venda de R\$0,65 milhão a uma taxa média de IPCA + 7,31%a.a (taxa de aquisição IPCA + 7,50%a.a);
- CRI CashMe Sênior compra de R\$0,55 milhões a uma taxa de IPCA + 7,77%a.a;
- Vendas líquidas de R\$ 0,4 milhões em cotas de FIIs e ações (movimentação total de R\$ 9,0 milhões) com ganho de capital de R\$ 146 mil. Como destaque nas movimentações, realizamos vendas em fundos de recebíveis high yield que estavam operando com ágio e alocamos em alguns fundos de tijolo em que visualizamos um bom potencial de ganho de capital no médio prazo.



Comentários do Gestor



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.

Gostaríamos de destacar o trabalho de **gestão ativa** de reciclagem e diversificação do portfólio do WHGR11 ao longo dos últimos 12 meses. Em março de 2023, a carteira de crédito era composta por 19 ativos com uma taxa média de IPCA + 8,18% a.a na alocação em IPCA (57,6% do portfólio) e CDI + 3,92% a.a (37,4% do portfólio) da parcela em CDI. Fechamos março de 2024 com um portfólio de 23 ativos com uma taxa média de IPCA + 8,78% a.a na alocação em IPCA (67,9% do portfólio) e CDI + 3,85% a.a (28,2% do portfólio), portanto um ganho de cerca de 60bps no carrego do portfólio com manutenção da qualidade do crédito e maior diversificação do portfólio, somado ao ganho de capital na venda dos CRIs com compressão de spread.



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\$ 9.98



Último Rendimento (R\$/cota) R\$ 0,10



Valor Patrimonial (R\$/Cota) R\$ 9,83



Dividend Yield (a.m)
Cota de Mercado
1,00%



Valor Patrimonial do Fundo R\$ 246,75 mm



Número de Cotistas 12.574

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

Taxa de Adm. e Gestão	1,00% a.a
Taxa de performance	20% do que exceder IPCA + média do Yield do IMAB5, conforme regulamento
Ofertas Concluídas	2
Código de negociação	WHGRII
Tipo Anbima	FII Híbrido Gestão Ativa
Prazo	Indeterminado



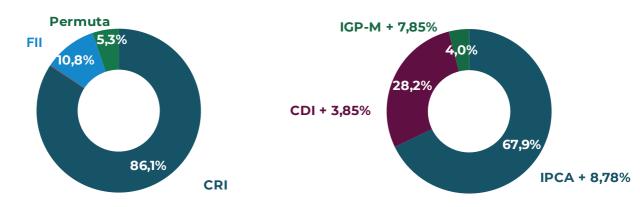
Análise da Carteira

Baixe a planilha clicando <u>aqui</u>

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Prazo	Duration	LTV
CRI	21L0666218	You - Perdizes Authentique	Residencial	25,88	10,8%	CDI+	4,30%	4,30%	16/12/2026	2,26 anos	60,6%
CRI	22G0282158	Brookfield Sub	Escritórios	19,48	8,1%	IPCA+	8,85%	8,87%	19/07/2027	2,87 anos	63,0%
CRI	22J1370286	P&G - Harmonia da Vila	Residencial	16,09	6,7%	IPCA+	10,90%	11,21%	27/11/2025	1,54 anos	41,5%
CRI	22F0930128	Emergent Cold	Logística	14,57	6,1%	IPCA+	9,30%	9,30%	22/03/2034	4,64 anos	61,8%
CRI	23 1402341	DutraLog	Logística	10,70	4,4%	IPCA+	8,00%	8,24%	20/06/2033	4,08 anos	52,4%
CRI	2210246580	Arena MRV	Entretenimento	10,26	4,3%	CDI+	5,25%	5,26%	24/09/2029	2,15 anos	54,5%
CRI	22C0983841	Mitre Realty	Residencial	10,16	4,2%	CDI+	2,30%	1,96%	17/03/2027	1,94 anos	-
CRI	23L1605236	MRV Flex Sênior	Residencial	10,03	4,2%	IPCA+	10,07%	10,48%	15/09/2034	5,29 anos	67,0%
CRI	22G0641775	Órigo II	Energia	9,97	4,1%	IPCA+	10,00%	10,55%	30/06/2034	4,42 anos	77,5%
CRI	24A2806776	Centro Logístico Rio Claro	Logística	9,90	4,1%	IPCA+	8,70%	9,13%	19/01/2039	6,47 anos	38,5%
CRI	22E1284935	Assaí	Varejo	9,21	3,8%	IPCA+	6,75%	6,93%	11/04/2034	4,61 anos	44,5%
CRI	22B0581101	Alínea Urbanismo	Loteamento	8,43	3,5%	IGP-M	7,85%	8,67%	22/02/2030	2,60 anos	30,6%
CRI	2110931497	Pátio Malzoni	Escritórios	8,37	3,5%	IPCA+	6,77%	7,29%	15/09/2031	6,05 anos	47,5%
CRI	22A0695877	Vinci Globo	Escritórios	8,22	3,4%	IPCA+	6,83%	7,77%	07/01/2037	5,44 anos	66,3%
CRI	22H1579450	Patio Roraima	Shopping	7,87	3,3%	IPCA+	8,05%	8,39%	25/08/2034	4,58 anos	-
CRI	22H1814286	Construtora Capital	Residencial	6,69	2,8%	IPCA+	11,00%	11,53%	15/09/2027	1,64 anos	38,9%
CRI	19J0279700	Vista Faria Lima	Escritórios	5,59	2,3%	CDI+	2,40%	2,16%	10/11/2031	6,57 anos	26,2%
CRI	23F1240696	MRV Pró-Soluto	Residencial	5,49	2,3%	CDI+	4,00%	4,00%	15/06/2029	1,57 anos	77,0%
CRI	22E1314511	Plaenge 2S	Residencial	4,68	1,9%	IPCA+	7,80%	8,89%	15/06/2027	2,84 anos	72,4%
CRI	21F0568504	Pesa AIZ	Industrial	4,67	1,9%	IPCA+	7,00%	7,96%	22/09/2031	3,44 anos	123,39
CRI	22E1313951	Plaenge IS	Residencial	2,88	1,2%	IPCA+	7,80%	8,45%	17/08/2026	2,18 anos	53,3%
CRI	21K0938679	Helbor IV	Residencial	2,77	1,2%	CDI+	2,75%	2,76%	20/11/2024	0,37 anos	-
CRI	23J1255114	CashMe	Residencial	0,55	0,2%	IPCA+	7,77%	8,12%	15/10/2030	1,21 anos	-
CRI		Total CRI		212,50	88,3%					3,5 Anos	56,599
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL						
FII	MCHY11	Mauá Capital High Yield FII	Recebíveis	16,35	6,8%						
FII	KNHY11	Kinea High Yield CRI FII	Recebíveis	2,11	0,9%						
FII		Outros		8,02	3,3%						
FII		Total FII		26,48	11,0%						
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL						
Ação	IGTIII	Iguatemi	Shopping	0,31	0,1%						
Ação		Total Ação		0,31	0,1%						
Tipo		Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL						
0			0 0	4,97	2,1%						
ermuta		Alameda Itu Jardins	Residencial	2,08	0,9%						
ermuta		Total Permuta		7,05	2,9%						

Estratégia de Alocação¹

Alocação de CRI por Indexador²

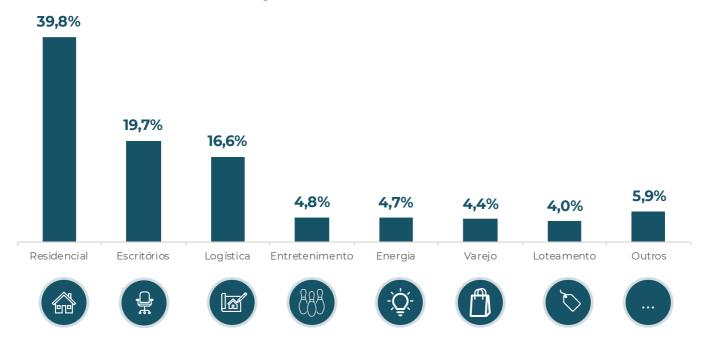


¹Fonte: WHG

²Fonte: WHG | Nota: Ponderado pela Taxa de Aquisição.



Carteira CRIs -Distribuição por Segmento



Desempenho do Fundo

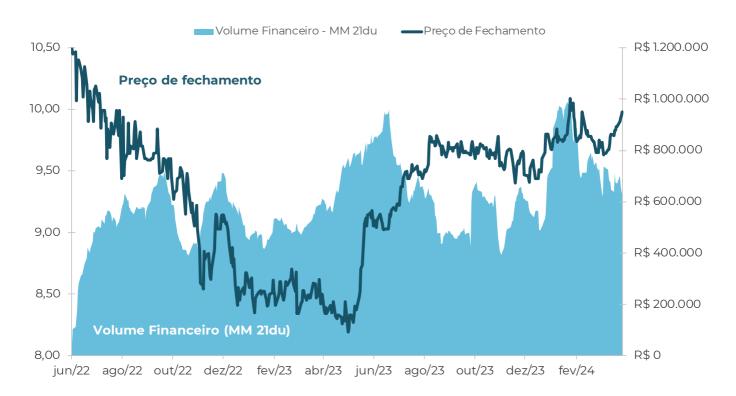
DRE (R\$)

	fev-24	mar-24	2024	Desde o Ínicio
Receita	3.235.065	3.423.091	9.480.206	70.136.993
CRI	2.617.112	2.983.902	7.848.219	58.299.352
Juros + Correção + Outros	2.583.695	2.968.769	7.755.936	56.451.132
Ganho de capital CRI	33.417	15.133	92.283	1.848.220
FII	554.404	401.316	1.435.743	9.588.973
Proventos	300.346	271.678	944.609	9.076.760
Ganho de capital FII	254.058	129.638	491.134	512.213
Ações	0	15.857	15.857	15.857
Ganho de capital Ações	0	15.857	15.857	15.857
Caixa	63.549	22.017	180.386	2.232.811
Despesas	(387.186)	(335.625)	(832.909)	(9.723.491)
Resultado (ex MTM)	2.847.879	3.124.050	8.463.845	59.135.281
Distribuição	2.508.953	2.508.953	7.526.859	58.428.472

Fonte: WHG



Liquidez



Negociação e liquidez		mar/24	3 Meses	Desde o início
Volume negociado (R\$)		12.286.950	48.769.179	277.681.609
Média diária (R\$)		614.348	762.018	608.951
Quantidade de cotas		1.262.636	4.994.515	30.031.402
Média número de negócios		3.342	6.248	5.158
Valor médio da cota (R\$)		9,78	9,79	9,32
Range de negociação (R\$)	Máximo	9,98	10,09	10,49
	Mínimo	9,63	9,63	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 carrego 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	67,9%	28,2%	4,0%		
Cota de Mercado	IPCA +	CDI +	IGP-M+		
R\$ 9,23	10,93%	4,42%	9,10%		
R\$ 9,38	10,40%	4,28%	8,79%		
R\$ 9,53	9,86%	4,14%	8,48%		
R\$ 9,68	9,33%	3,99%	8,17%		
R\$ 9,83	8,80%	3,85%	7,86%		
R\$ 9,98	8,26%	3,71 %	7, 55%		
R\$ 10,13	7,73%	3,57%	7,24%		
R\$ 10,28	7,19%	3,42%	6,93%		
R\$ 10,43	6,66%	3,28%	6,62%		
R\$ 10,58	6,12%	3,14%	6,31%		
R\$ 10,73	5,59%	2,99%	5,99%		

l: 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

Santa Catarina

Localização Código

22B0581101

Taxa de aquisição

22/02/2030

Prazo

IGP-M + 7.85%

Garantias

Aval dos sócios, AF das SPEs, Fundo de Reserva e

Subordinação.



CRI Arena MRV

Segmento

Entretenimento

Localização

Belo Horizonte - MG

Código

2210246580

Taxa de aquisição

CDI + 5,25%

Prazo

24/09/2029

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



CRI Assaí

Godigo

Prazo

Segmento Localização Varejo

Diversificado

22E1284935

Taxa de aquisição

IPCA + 6,75%

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

Taxa de aquisição

Segmento

Localização

Escritórios

São Paulo - SP

Código

22G0282158

IPCA + 8,85%

19/07/2027

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



CRI CashMe

Prazo

Segmento

Residencial

Localização

☑□ Código

Prazo

23J1255114

Taxa de aquisição

IPCA + 7,77%

10/15/2030

Alienação Fiduciário de imóvel para todos os créditos e Fiança da Cyrela Brazil Realty S.A. em caso de má formalização e constituição dos créditos





CRI Construtora Capital

Segmento Residencial

📓 Localização Manaus - AM

EXECUTE Código 22H1814286

Taxa de aquisição IPCA + 11,00%

Prazo 15/09/2027

Garantias

AF do Imóvel e Fiança dos Sócios.



CRI DutraLog

Segmento Logística

Localização Guarulhos - SP

E Código 23/1402341

Taxa de aquisição IPCA + 8,00%

Prazo 20/06/2033

Garantias

AF de Imóvel, CF e Promessa de CF de Direitos Creditórios e Fundo de Despesas.



CRI Emergent Cold

Segmento Logística

Localização Diversificado

Código 22F0930128

Taxa de aquisição IPCA + 9,30%

Prazo 22/03/2034

Garantias

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



CRI Helbor IV

Segmento Residencial

Localização São Paulo - SP

D Código 21K0938679

Taxa de aquisição CDI + 2,75%

Prazo 20/11/2024

Garantias

AF de cotas de cinco SPEs com razão mínima de garantia de 110%, regime de patrimônio de afetação.



CRI Mitre Realty

Segmento Residencial

🛍 Localização São Paulo - SP

© Código 22C0983841

Taxa de aquisição CDI + 2,30%

Prazo 17/03/2027

Garantias

AF de cotas da SPE.





CRI MRV Flex Sênior

Segmento Residencial

Localização

Torres/Unidades 1/173

Aprovação TBD

Lançamento jul/24

Evolução da Obra 0%

Descrição

Promessa de CF de Recebíveis, AF dos Imóveis, AF de Cotas, Fiança e Fundo de Reserva. Razão de Garantia de 160%



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.



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 Superficie.



CRI P&G - Harmonia da Vila

Segmento

Residencial

Localização

São Paulo - SP

G Código

Prazo

22J1370286

Taxa de aquisição IPCA + 10,90%

27/11/2025

Garantias

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



CRI Pátio Malzoni

Segmento

Escritórios

Localização

São Paulo - SP

□ Código

Prazo

2110931497

Taxa de aquisição

uisição IPCA + 6,77%

15/09/2031

Garantias

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





CRI Patio Roraima

Segmento

Shopping

Localização Boa Vista - RR 22H1579450

GD Código Taxa de aquisição IPCA + 8,05%

Prazo 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

Segmento Industrial

Localização São José dos Pinhais - Paraná

21F0568504 **⊡** Código

Taxa de aquisição IPCA + 7,00%

22/09/2031 Prazo

Garantias

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



CRI Plaenge 1S

Segmento

Residencial

Localização

Diversificado

⊡ Código

Prazo

22E1313951

Taxa de aquisição

IPCA + 7,80% 17/08/2026

Garantias

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



CRI Plaenge 2S

Segmento

Residencial

Localização

Diversificado

Taxa de aquisição

GD Código

22E1314511

IPCA + 7,80%

Prazo 15/06/2027 Garantias

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



CRI RCP

Segmento

Logística

Localização

Taxa de aquisição

Rio Claro - SP

Prazo

24A2806776

GCódigo

IPCA + 8,7 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

Localização São Paulo - SP

GD Código 22A0695877

Taxa de aquisição IPCA + 6,83%

Prazo 07/01/2037

Garantias

AF do Imóvel, CF do Contrato Atípico de Locação e Fundo de Reserva.



CRI Vista Faria Lima

Segmento Escritórios

São Paulo - SP Localização

Código 19J0279700

Taxa de aquisição CDI + 2,40%

Prazo 10/11/2031 Garantias

CF dos Recebíveis, AF do Imóvel, Fundo de Reserva e Fundo de Despesa.



CRI You - Perdizes Authentique

Segmento

Residencial

São Paulo - SP Localização

Código 21L0666218

Taxa de aquisição CDI + 4,30%

16/12/2026 Prazo

Garantias

Promessa de CF de Recebíveis, AF dos Imóveis, AF de Cotas, Fiança e Fundo de Reserva. Razão de Garantia de 160%



Permuta Mod Pinheiros

Segmento

Residencial

Localização

São Paulo - SP

Torres/Unidades

1 / 171

Aprovação

Aprovado

Lançamento

ago/23

0%

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.



Permuta Alameda Itu Jardins

Residencial

Localização

São Paulo - SP

Torres/Unidades

TBD

Lançamento

jul/24

Descrição

Segmento

1/173

Aprovação

Evolução da Obra

Evolução da Obra

0%

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.

WHG Real Estate FII



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 aualauer ativo financeiro ou investimento. A decisão final de de alocação cabe exclusivamente ao gestor discricionário da carteira do veículo de investimento. Recomendamos cliente que sempre consulte profissionais ao 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



Gestão de Recursos



WHG Views

Entre em nossa comunidade no WhatsApp para acompanhar nossos conteúdos.

Wealth High Governance







