



Wealth High Governance

Abril de 2022

Relatório Gerencial

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII



Comentários do Gestor

Durante o mês de abril, o Gestor atuou ativamente para alocação dos recursos da primeira emissão de cotas, com destaque para CRI Mitre (CDI + 2,30%) no montante de R\$10 milhões, CRI Rosewood (IPCA + 7,50%) no volume de R\$12 milhões e um aumento da exposição ao CRI Vinci Globo em R\$ 12 milhões. Assim, o WHGR11 encerrou o mês com 97,6% do patrimônio alocado em Ativos Alvo.

No mês de abril o fundo distribuiu R\$ 1.482.886,80, equivalente a R\$ 0,10 centavos por cota, representando um *dividend yield* de 1,00% ao mês considerando a cota de emissão de R\$ 10,00. O pagamento foi realizado no dia 13 de maio de 2022.

Por fim, durante o mês de abril, teve o andamento da segunda emissão de cotas do WHGR11 com expectativa de encerramento no mês de maio. No próximo relatório serão apresentadas as informações detalhadas relacionadas a essa emissão.

WHG Real Estate FII

Objetivo e Perfil do Fundo

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\$ n/a	 Valor Patrimonial (R\$/cota) R\$ 10,08	 Valor Patrimonial do Fundo R\$ 149,65 mm
 Último Rendimento (R\$/cota) R\$ 0,10	 Dividend Yield (a.m) Cota 10 1,00%	 Número de Cotistas 93

Razão Social	WHG Real Estate FII	Taxa de Adm. e Gestão	1,00% a.a
CNPJ	41.256.643/0001-88	Taxa de Performance	O que exceder IPCA + média do Yield do IMAB5, conforme regulamento
Início das Atividades	Jan-22	Ofertas Concluídas	1
Administradora	Banco Genial S.A.	Código de Negociação	WHGR11
Gestora	WHG Asset	Tipo Anbima	FII Híbrido Gestão Ativa
Público-Alvo	Investidores em geral	Prazo	Indeterminado

Análise da Carteira

Carteira do Fundo

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Posição (R\$ Mi)	% PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Prazo	Duration
CRI	21L0666218	You Inc	Residencial	28,17	18,8%	CDI +	4,30%	16/12/2026	3,3 anos
CRI	22A0695877	Vinci Globo	Escritórios	19,99	13,4%	IPCA +	6,83%	07/01/2037	6,3 anos
CRI	21I0931497	Malzoni	Escritórios	13,07	8,7%	IPCA +	6,77%	15/09/2031	7,2 anos
CRI	20L0483144	Cemara II	Loteamento	12,05	8,1%	IPCA +	8,25%	20/11/2033	4,3 anos
CRI	22B0581101	Alinea	Loteamento	12,04	8,0%	IGPM +	7,85%	22/02/2030	3,2 anos
CRI	21K0906902	Rosewood	Hotel	11,98	8,0%	IPCA +	7,50%	22/11/2033	5,2 anos
CRI	22C0983841	Mitre	Residencial	10,03	6,7%	CDI +	2,30%	17/03/2027	3,1 anos
CRI	21K0938679	Helbor	Residencial	10,03	6,7%	CDI +	2,75%	20/11/2024	1,6 anos
CRI	21F0568504	Pesa AlZ	Industrial	5,16	3,4%	IPCA +	7,00%	22/09/2031	4,2 anos
CRI		Total CRI		122,52	81,9%				

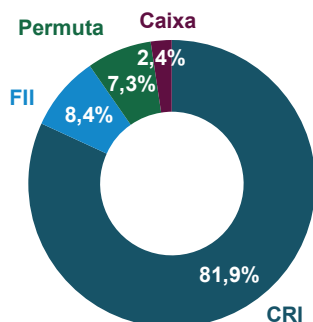
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Posição (R\$ Mi)	% PL
FII	KNHY11	Kinea High Yield CRI FII	Recebíveis	6,55	4,4%
FII	MCHY11	Mauá Capital High Yield FII	Recebíveis	6,05	4,0%
FII		Outros		0,01	0,0%
FII		Total FII		12,61	8,4%

Tipo	Ativo	Segmento	Posição (R\$ Mi)	% PL
Permuta	Pinheiros	Residencial	10,96	7,3%
Permuta	Total Permuta		10,96	7,3%

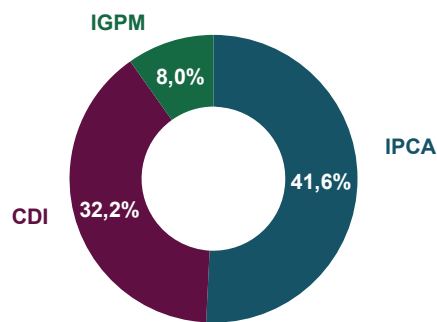
Total de Ativos	Caixa Líquido
97,6%	2,4%

Fonte: WHG

Estratégia de alocação



Alocação de CRI por Indexador



Desempenho do Fundo

DRE

	fev-22	mar-22	abr-22	2022
CRI	689.660	1.311.130	1.954.466	5.021.539
Juros + Correção	689.660	1.311.130	1.954.466	5.021.539
Ganho de capital	0	0	0	0
FII	0	0	147.806	147.806
Proventos	0	0	147.750	147.750
Ganho de capital	0	0	0	0
Permuta	0	0	0	0
Receita Permuta	0	0	0	0
Caixa	122.592	145.987	259.859	550.113
Despesas	(119.962)	(1.727.326)	(133.504)	(2.115.408)
Resultado (ex MTM)	692.290	(270.209)	2.228.627	3.604.050
Distribuição	0	889.732	1.482.887	2.372.619
Distribuição/Cota	0,00	0,06	0,10	0,16
DY (a.m) / cota 10	0,00%	0,60%	1,00%	

Fonte: WHG

Rentabilidade da Cota

WHGR	mar/22
Cota Aquisição (R\$)	10
Rendimento (R\$/Cota)	0,10
Dividend Yield (a.m) %	1,00%
Cota Patrimonial	10,08

Fonte: WHG

Negociação e Liquidez

Volume negociado no mês (R\$)	na	
Média diária (R\$)	na	
Quantidade de cotas no mês	na	
Valor médio da cota	na	
Range de negociação (R\$)	Máximo	na
	Mínimo	na

Fonte: WHG

Descrição dos Ativos



CRI Malzoni

	Segmento	Escritórios	Garantias AF dos Imóveis, Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis detidos pelo FII oriundos dos Imóveis
	Localização	São Paulo - SP	
	Código	2110931497	
	Taxa de Aquisição	IPCA + 6,77%	
	Duration	7,2 anos	



CRI Vinci Globo

	Segmento	Escritórios	Garantias AF do imóvel, Cessão Fiduciária de Contrato Atípico de Locação e Fundo de Reserva
	Localização	São Paulo - SP	
	Código	22A0695877	
	Taxa de Aquisição	IPCA + 6,83%	
	Duration	6,3 anos	



CRI You Inc

	Segmento	Residencial	Garantias AF do imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, AF da SPE e Sócios, Fundo de Reserva, Razão de garantia de 160%
	Localização	São Paulo - SP	
	Código	21L0666218	
	Taxa de Aquisição	CDI + 4,30%	
	Duration	3,3 anos	



CRI Alinea

	Segmento	Loteamento	Garantias Aval dos sócios, AF das SPEs, Fundo de Reserva e subordinação
	Localização	Santa Catarina - SC	
	Código	22B0581101	
	Taxa de Aquisição	IGPM + 7,85%	
	Duration	3,2 anos	



CRI Pesa AIZ

	Segmento	Industrial	Garantias Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, AF de imóveis; Aval dos acionistas, Fundo de despesas
	Localização	São José dos Pinhais - Paraná	
	Código	21F0568504	
	Taxa de Aquisição	IPCA + 7,00%	
	Duration	4,2 anos	

**CRI Helbor**

	Segmento	Residencial
	Localização	São Paulo - SP
	Código	21K0938679
	Taxa de Aquisição	CDI + 2,75%
	Duration	1,6 anos

Garantias

AF de cotas da SPE com razão mínima de garantia de 110%; regime de patrimônio de afetação

**CRI Cemara II**

	Segmento	Loteamento
	Localização	Americana - SP
	Código	20L0483144
	Taxa de Aquisição	IPCA + 8,25%
	Duration	4,3 anos

Garantias

Aval dos Sócios; AF das cotas das SPEs Cedentes; Fundo de Reserva equivalente a 1 parcela do CRI Sênior

**CRI Mitre**

	Segmento	Residencial
	Localização	São Paulo - SP
	Código	22C0983841
	Taxa de Aquisição	CDI + 2,30%
	Duration	3,1 anos

Garantias

AF de cotas da SPE

**CRI Rosewood**

	Segmento	Hotel
	Localização	São Paulo - SP
	Código	21K0906902
	Taxa de Aquisição	IPCA + 7,50%
	Duration	5,2 anos

Garantias

A Cessão Fiduciária da totalidade das receitas líquidas do Hotel Rosewood, a Alienação Fiduciária de Imóveis com LTV máximo de 70%, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas

**Permuta Pinheiros**

	Segmento	Residencial
	Localização	São Paulo - SP
	Código	na
	Torres/Unidades	1 / 171

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 Capital Ltda. (“WHG Capital”), 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 Capital 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).



Wealth High Governance

