Wealth High Governance

Setembro de 2022

Relatório Gerencial

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

WHGR11

Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de setembro com 101,8% do seu patrimônio líquido alocado em Ativos Alvo e 4,3% em instrumentos de caixa que serão destinados a novas alocações do pipeline.

Durante o mês o fundo realizou uma segunda operação de compromissada reversa no valor de R$ 7,0 milhões (2,82% do PL) para poder alocar em novos ativos com exposição ao CDI. Foi alocado R$ 7,5 milhões no CRI Arena MRV (CDI + 5,25% a.a). A gestão segue ativa no processo de reciclagem da carteira e realizou vendas de aproximadamente R$ 4,6 milhões de CRI Globo e R$ 2,4 milhões de CRI Rosewood.

No dia 17 de outubro serão pagos, aos cotistas detentores de cotas do Fundo em 30 de setembro, rendimentos referentes ao mês de setembro equivalentes a R$ 0,08 centavos por cota. Tal distribuição representa uma rentabilidade de 0,85% ao mês considerando a cota de fechamento de agosto (R$ 9,45).

A deflação decorrente dos meses de julho e agosto impactou significativamente os Fundo de Recebíveis que possuem alta exposição ao IPCA. Os CRI indexados à inflação são corrigidos pela inflação de um ou dois meses defasados, sendo a grande maioria com dois meses de desfasagem. Sendo assim, foram utilizados os índices de julho (-0,68%) e agosto (-0,36%) para correção monetária dos papeis. Isso impactou negativamente o resultado do fundo para o mês de setembro. A rentabilidade dos CRI é composta por um componente de inflação e acrescida de um cupom de juros fixo, com isso alguns CRI apresentaram rentabilidade menor no mês.

A gestão entende que a inflação negativa é algo temporário decorrente do cenário político econômico, mas as recentes alocações devem potencializar o resultado do fundo.

Por fim, em setembro foi realizada a consulta formal para aprovação, em assembleia extraordinária, da transferência da administração do fundo do Banco Genial para XP e, em assembleia ordinária, a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo. A primeira foi aprovada no dia 04 de outubro de 2022 e a segunda o voto poderá ser proferido eletronicamente até às 12 horas do dia 31 de outubro de 2022

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$/cota) R$ 9,45	**Valor Patrimonial** (R$/cota) R$ 9,90	**Valor Patrimonial do Fundo** R$ 248,35 mm
Último Rendimento (R$/cota) R$ 0,08	**Dividend Yield (a.m) Cota de Mercado** 0,85%	**Número de Cotistas** 2.972

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	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	Valor (R$mm)	% PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Prazo	Duration
CRI	21L0666218	You Inc	Residencial	28,19	11,4%	CDI	4,30%	4,30%	16/12/2026	3,0 anos
CRI	22G0282158	Brookfield Sub	Escritórios	25,52	10,3%	IPCA	8,85%	8,10%	19/07/2027	3,9 anos
CRI	22F0930128	Emergent Cold	Logística	18,08	7,3%	CDI	4,00%	4,00%	21/06/2028	2,4 anos
CRI	21I0931497	Malzoni	Escritórios	13,28	5,3%	IPCA	6,77%	6,21%	15/09/2031	7,0 anos
CRI	22A0695877	Vinci Globo	Escritórios	11,92	4,8%	IPCA	6,83%	6,92%	07/01/2037	6,0 anos
CRI	20L0483144	Cemara II	Loteamento	11,66	4,7%	IPCA	8,25%	8,26%	20/11/2033	4,2 anos
CRI	22B0581101	Alinea	Loteamento	11,59	4,7%	IGPM	7,85%	8,22%	22/02/2030	3,0 anos
CRI	22G0641775	Origo	Energia	11,48	4,6%	IPCA	10,00%	9,38%	30/06/2034	4,8 anos
CRI	22H1579450	Patio Roraima	Shopping	10,27	4,1%	IPCA	8,05%	7,52%	25/08/2034	5,1 anos
CRI	21F1076305	Dutra	Logística	10,23	4,1%	IPCA	8,00%	8,00%	20/06/2033	4,6 anos
CRI	21K0938679	Helbor	Residencial	10,05	4,0%	CDI	2,75%	2,74%	20/11/2024	1,2 anos
CRI	22C0983841	Mitre	Residencial	10,05	4,0%	CDI	2,30%	2,30%	17/03/2027	2,8 anos
CRI	22E1284935	Assaí	Varejo	9,85	4,0%	IPCA	6,75%	6,75%	11/04/2034	5,1 anos
CRI	21K0906902	Rosewood	Hotel	7,82	3,1%	IPCA	7,50%	7,53%	22/11/2033	4,9 anos
CRI	22I0246580	Arena MRV	BTS	7,55	3,0%	CDI	5,25%	5,25%	24/09/2029	2,7 anos
CRI	21F0568504	Pesa AIZ	Industrial	4,98	2,0%	IPCA	7,00%	7,75%	22/09/2031	4,0 anos
CRI	22E1314511	Plaenge 2S	Residencial	4,67	1,9%	IPCA	7,80%	7,44%	15/06/2027	3,9 anos
CRI	22E1313951	Plaenge 1S	Residencial	2,92	1,2%	IPCA	7,80%	7,62%	17/08/2026	3,3 anos
CRI		**Total CRI**		**210,11**	**84,6%**					**3,9 anos**

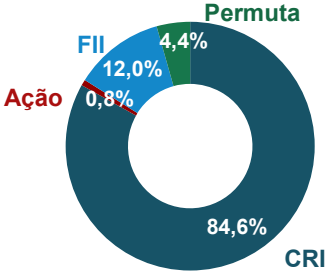
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R$mm)	% PL
FII	MCHY11	Mauá Capital High Yield FII	Recebíveis	23,56	9,5%
FII	KNHY11	Kinea High Yield CRI FII	Recebíveis	6,16	2,5%
FII		Outros		0,02	0,0%
FII		**Total FII**		**29,74**	**12,0%**

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R$mm)	% PL
Ação	BRPR3	BR Properties S.A.	Properties	1,94	0,8%
Ação		**Total Ação**		**1,94**	**0,8%**

Tipo	Ativo	Segmento	Valor (R$mm)	% PL
Permuta	Pinheiros	Residencial	10,96	4,4%
Permuta	**Total Permuta**		**10,96**	**4,4%**

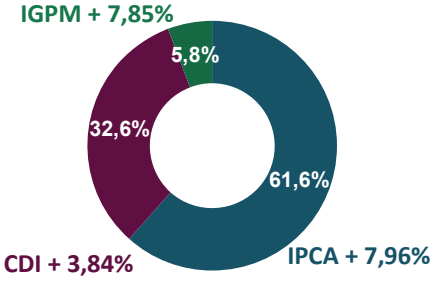
Total de Ativos	Caixa Líquido
101,8%	

Estratégia de alocação



Fonte: WHG

Alocação de CRI por Indexador



Fonte: WHG

Desempenho do Fundo

DRE (R$)

	jul-22	ago-22	set-22	2022
Receita	3.034.770	2.967.317	1.934.821	18.745.900
CRI	2.118.606	2.537.835	1.529.182	15.322.231
Juros + Correção	1.871.346	2.261.788	1.247.081	14.323.934
Ganho de capital CRI	247.260	276.047	282.100	998.297
FII	**412.127**	**370.141**	**367.847**	**1.938.636**
Proventos	424.391	398.371	367.477	1.982.119
Ganho de capital FII	(12.265)	(28.229)	370	(43.484)
Permuta	0	0	0	0
Receita Permuta	0	0	0	0
Caixa	504.037	59.341	37.792	1.485.034
Despesas	(1.011.818)	(242.854)	(240.975)	(4.290.391)
Resultado (ex MTM)	**2.022.952**	**2.724.463**	**1.693.846**	**14.455.509**
Distribuição	**2.759.848**	**2.759.848**	**2.007.162**	**14.521.793**
DY (a.m) / Fechamento	**1,10%**	**1,15%**	**0,85%**	

Fonte: WHG

Rentabilidade da Cota

WHGR	set/22
Cota Aquisição (R$)	**9,45**
Rendimento (R$/Cota)	**0,08**
Dividend Yield (% a.m)	**0,85%**
Cota Patrimonial	**9,90**

Negociação e Liquidez

Volume negociado no mês (R$)	**12.353.716**
Média diária (R$)	**588.272**
Quantidade de cotas no mês	**1.294.311**
Valor médio da cota	**9,60**

Descrição dos Ativos

CRI Alinea

Segmento	Loteamento
Localização	Santa Catarina
Código	22B0581101
Taxa de aquisição	IGPM + 7,85%
Duration	3,0 anos

Garantias

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

CRI Arena MRV

Segmento	BTS
Localização	Belo Horizonte - MG
Código	22I0246580
Taxa de aquisição	CDI + 5,25%
Duration	2,7 anos

Garantias

A Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Cotas, o Fundo de Reserva,
o Fundo de Despesas e o Fundo de Juros

CRI Assaí

Segmento	Varejo
Localização	Diversificado
Código	22E1284935
Taxa de aquisição	IPCA + 6,75%
Duration	5,1 anos

Garantias

Alienação Fiduciária de Cotas do FII Barzel, futuro detentor 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%
Duration	4,0 anos

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, AF dos Imóveis, AF das cotas, Fundo de Reserva e Compromisso de aporte

CRI Cemara II

Segmento	Loteamento
Localização	Americana - SP
Código	20L0483144
Taxa de aquisição	IPCA + 8,25%
Duration	4,2 anos

Garantias

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

CRI Dutra

Segmento	Logística
Localização	Guarulhos - SP
Código	21F1076305
Taxa de aquisição	IPCA + 8,00%
Duration	4,7 anos

Garantias

a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Promessa de Cessão Fiduciária e o Fundo de Despesas

CRI Emergent Cold

Segmento	Logística
Localização	Diversificado
Código	22F0930128
Taxa de aquisição	CDI + 4,00%
Duration	2,5 anos

Garantias

Fiança; Cessão Fiduciária; Alienação Fiduciária de Imóveis; Fundo de Reserva e Fundo de Despesa

CRI Helbor

Segmento	Residencial
Localização	São Paulo - SP
Código	21K0938679
Taxa de aquisição	CDI + 2,75%
Duration	1,4 anos

Garantias

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

CRI Malzoni

Segmento	Escritórios
Localização	São Paulo - SP
Código	21I0931497
Taxa de aquisição	IPCA + 6,77%
Duration	7,1 anos

Garantias

AF dos Imóveis, Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis detidos pelo FII oriundos dos Imóveis

CRI Mitre

Segmento	Residencial
Localização	São Paulo - SP
Código	22C0983841
Taxa de aquisição	CDI + 2,30%
Duration	2,9 anos

Garantias

AF de cotas da SPE

CRI Origo

Segmento	Desenvolvimento
Localização	Minas Gerais
Código	22G0641775
Taxa de aquisição	IPCA + 10,00%
Duration	4,0 anos

Garantias

AF dos Equipamentos, AF das cotas e AF dos Direitos de Superfície

CRI Patio Roraima

Segmento	Shopping
Localização	Boa Vista - RR
Código	22H1579450
Taxa de aquisição	IPCA + 8,05%
Duration	5,2 anos

Garantias

Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança e o Fundo de Reserva

CRI Pesa AIZ

Segmento	Industrial
Localização	São José dos Pinhais - Paraná
Código	21F0568504
Taxa de aquisição	IPCA + 7,00%
Duration	4,1 anos

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, AF de imóveis; Aval dos acionistas, Fundo de despesas

CRI Plaenge 1S

Segmento	Corporativo
Localização	Diversificado
Código	22E1313951
Taxa de aquisição	IPCA + 7,80%
Duration	3,4 anos

Garantias

Fiança Holding e dos Sócios, Fundo de Liquidez e Cessão Fiduciária dos recebíveis

CRI Plaenge 2S

Segmento	Corporativo
Localização	Diversificado
Código	22E1314511
Taxa de aquisição	IPCA + 7,80%
Duration	4,0 anos

Garantias

Fiança Holding e dos Sócios, Fundo de Liquidez e Cessão Fiduciária dos recebíveis

CRI Rosewood

Segmento	Hotel
Localização	São Paulo - SP
Código	21K0906902
Taxa de aquisição	IPCA + 7,50%
Duration	5,1 anos

Garantias

A Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas

CRI Vinci Globo

Segmento	Escritórios
Localização	São Paulo - SP
Código	22A0695877
Taxa de aquisição	IPCA + 6,83%
Duration	6,1 anos

Garantias

AF do imóvel, Cessão Fiduciária de Contrato Atípico de Locação e Fundo de Reserva

CRI You Inc

Segmento	Residencial
Localização	São Paulo - SP
Código	21L0666218
Taxa de aquisição	CDI + 4,30%
Duration	3,1 anos

Garantias

AF do imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, AF da SPE e Sócios, Fundo de Reserva, Razão de garantia de 160%

Permuta Pinheiros

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

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$70,0 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 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).

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

Wealth High Governance

Instagram @wealth_high_governance

LinkedIn /wealth-high-governance

Telegram wealth_high_governance

Twitter @wealth_high_gov