



Wealth High Governance

Março de 2022

Relatório Gerencial

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII



Comentários do Gestor

É com grande satisfação que divulgamos o primeiro relatório gerencial do WHG Real Estate FII (WHGR11), após a conclusão de sua primeira emissão de cotas. O Fundo tem como intuito oferecer aos seus cotistas um portfólio diversificado com aproveitamento dos ciclos econômico-imobiliários de forma a distribuir rendimentos utilizando estratégias de renda e ganho de capital.

A primeira emissão de cotas do Fundo contou com captação total de R\$ 148,8 milhões, com integralizações encerradas em 8 de março de 2022. Ainda em março, o patrimônio líquido do fundo foi alocado em 74,8% em ativos alvo e o restante em processo de seleção e identificação em oportunidades consideradas atrativas pela gestão.

O WHGR11 conta com uma estratégia flexível de investimento, nesse momento seus recursos estão alocados em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), cotas de fundos imobiliários (FIIs) e operações de permutas imobiliárias em empreendimentos residenciais.

Ao final de março o fundo tem 59,2% de seu PL alocado em CRIs, destes 43,0% em CDI, 43,4% em IPCA e 13,6% em IGP-M, conforme descrição detalhada dos ativos mais adiante nesse relatório.

O Fundo distribuiu R\$ 0,06 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2022, considerando as 14.828.868 cotas no fechamento do mês. O pagamento foi realizado em 14 de abril de 2022, aos detentores de cotas em 31 de março 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\$ n/a	 Valor Patrimonial (R\$/cota) R\$ 10,13	 Valor de Mercado do Fundo R\$ N/A	 Número de Cotistas 93
 Último Rendimento (R\$/cota) R\$ 0,06	 Dividend Yield* (Cota 10) 9,27%	 Retorno no Mês (Cota Ajustada) N/A	 Alocação em Ativos Alvo (% PL) 74,8%

*Dividend Yield anualizado que considera período de março após a última integralização, ocorrido em 8 de março.

Razão Social	WHG Real Estate FII
CNPJ	41.256.643/0001-88
Início das Atividades	Jan-22
Administradora	Genial
Gestora	WHG Asset
Público-Alvo	Investidores em geral

Taxa de Adm. e Gestão	1,00% a.a
Taxa de Performance	O que exceder IPCA + média do Yield do IMAB5, conforme regulamento
Ofertas Concluídas	1
Código de Negociação	WHGR11
Tipo Anbima	FII TVM Gestão Ativa
Prazo	Indeterminado

Análise da Carteira

Carteira do Fundo

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Taxa emissão	Prazo	Duration
CRI	21L0666218	You Inc	Residencial	28.165.712,11	18,7%	CDI	4,30%	16/12/2026	3,4 anos
CRI	21I0931497	Malzoni	Escritórios	13.069.299,93	8,7%	IPCA	5,92%	15/09/2031	7,3 anos
CRI	22B0581101	Alinea	Loteamento	12.114.461,88	8,1%	IGPM	7,85%	22/02/2030	3,2 anos
CRI	20L0483144	Cemara II	Loteamento	12.153.231,47	8,1%	IPCA	8,25%	20/11/2033	4,6 anos
CRI	21K0938679	Helbor	Residencial	10.033.513,69	6,7%	CDI	2,50%	20/11/2024	1,6 anos
CRI	22A0695877	Vinci Globo	Escritórios	8.177.371,67	5,4%	IPCA	6,95%	07/01/2037	6,3 anos
CRI	21F0568504	Pesa AlZ	Industrial	5.160.061,36	3,4%	IPCA	7,00%	22/09/2031	4,2 anos
CRI		Total CRI		88.873.652,11	59,2%				

Tipo	Ativo	Segmento	Valor (R\$)	% PL	DY (a.a)	
FII	KNHY11	Kinea High Yield CRI FII	Recebíveis	6.597.015,00	4,4%	13,47%
FII	MCHY11	Mauá Capital High Yield FII	Recebíveis	6.008.682,50	4,0%	14,01%
FII		Outros	99,20	0,0%		
FII		Total FII	12.605.796,70	8,4%		

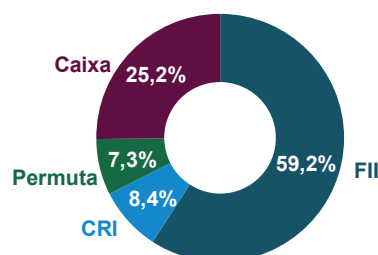
Tipo	Ativo	Segmento	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Taxa emissão
Permuta	Pinheiros	Residencial	10.964.500,00	7,3%	INCC	15,00%
Permuta	Total Permuta		10.964.500,00	7,3%		

Total de Ativos
74,8%; R\$ 112.443.949

Caixa Líquido
25,2%; R\$ 37.794.907

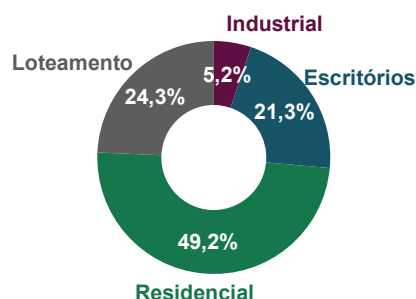
Fonte: WHG

Estratégia de alocação



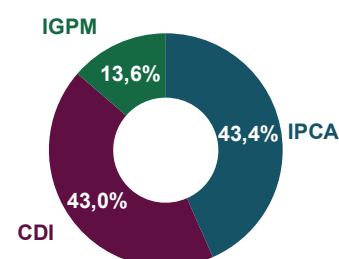
Fonte: WHG

Alocação por segmento



Fonte: WHG

Alocação de CRI por Indexador



Fonte: WHG

Desempenho do Fundo

DRE

	jan-22	fev-22	mar-22	2022
CRI	1.066.283,91	689.659,70	1.311.129,63	3.067.073,24
Juros + Correção	1.066.283,91	689.659,70	1.311.129,63	3.067.073,24
Ganho de capital	-	-	-	-
FII	-	-	-	-
Proventos	-	-	-	-
Ganho de capital	-	-	-	-
Permuta	-	-	-	-
Receita Permuta	-	-	-	-
Caixa	21.674,87	122.592,30	145.986,75	290.253,92
Despesas	-134.616,72	-119.961,78	-1.727.325,81	-1.981.904,31
Resultado (ex MTM)	953.342,06	692.290,22	-270.209,43	1.375.422,85
Distribuição	0,00	0,00	889.732,08	889.732,08
Distribuição/Cota	0,00	0,00	0,06	0,06
DY (a.a) / cota 10*	0,00%	0,00%	9,27%	9,27%

Fonte: WHG

*Dividend Yield anualizado que considera período de março após a última integralização, ocorrido em 8 de março.

No mês de março, o fundo incorreu com as despesas relativas aos custos parciais da oferta, totalizando o valor de 0,11 centavos por cota.

Rentabilidade da Cota

WHGR	mar/22
Cota Aquisição (R\$)	10
Rendimento (R\$/Cota)	0,06
Dividend Yield %	0,60%
Dividend Yield % (anualizado)	9,27%
Cota Patrimonial	10,13

Fonte: WHG

*Dividend Yield anualizado que considera período de março após a última integralização, ocorrido em 8 de março.

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 Localização São Paulo - SP Taxa de aquisição IPCA + 6,77% Valor (R\$) 13,1 Mi Garantias AF dos Imóveis, Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis detidos pelo FII oriundos dos Imóveis Duration 7,3 anos	CRI Vinci Globo  Segmento Escritórios Localização São Paulo - SP Taxa de aquisição IPCA + 6,95% Valor (R\$) 8,2 Mi Garantias AF do imóvel, Cessão Fiduciária de Contrato Atípico de Locação e Fundo de Reserva Duration 6,3 anos	CRI You Inc  Segmento Residencial Localização São Paulo - SP Taxa de aquisição CDI + 4,30% Valor (R\$) 28,2 Mi Garantias AF do imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, AF da SPE e Sócios, Fundo de Reserva. Duration 3,4 anos	CRI Alinea  Segmento Loteamento Localização Santa Catarina - SC Taxa de aquisição IGPM + 7,85% Valor (R\$) 12,1 Mi Garantias Aval dos sócios, AF das SPes, Fundo de Reserva e subordinação Duration 3,2 anos
CRI Pesa AIZ  Segmento Industrial Localização São José dos Pinhais - Paraná Taxa de aquisição IPCA + 7,00% Valor (R\$) 5,2 Mi Garantias Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, AF de imóveis; Aval dos acionistas, Fundo de despesas Duration 4,2 anos	CRI Helbor  Segmento Residencial Localização São Paulo - SP Taxa de aquisição CDI + 2,75% Valor (R\$) 10,0 Mi Garantias AF de cotas de cinco SPes com razão mínima de garantia de 110%; regime de patrimônio de afetação Duration 1,6 anos	CRI Cemara II  Segmento Loteamento Localização Americana - SP Taxa de aquisição IPCA + 8,25% Valor (R\$) 12,2 Mi Garantias Aval dos Sócios; AF das cotas das SPes Cedentes; Fundo de Reserva equivalente a 1 parcela do CRI Sênior Duration 4,6 anos	Permuta Pinheiros  Segmento Residencial Localização São Paulo - SP Torres / Unidades 1 / 171 Valor (R\$) 11,0 Mi

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

