



Maio de 2022

Relatório Gerencial

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII



Comentários do Gestor

O Fundo concluiu a segunda emissão de cotas no dia 18 de maio de 2022, com a captação de R\$ 107.018.715,09 distribuído em mais de 1,8 mil cotistas. O Fundo encerrou o mês de maio com patrimônio líquido de R\$ 252,95 milhões.

Ainda no mês de maio, foi dado início ao processo de alocação dos recursos com destaque para o CRI Dutra (IPCA + 8,00% a.a) no montante de R\$ 10,1 milhões, CRI Superfrio (IPCA + 7,00% a.a) no montante de R\$ 5,2 milhões e aumento da posição no CRI Rosewood (IPCA + 7,50% a.a) no valor de R\$ 5,0 milhões. Já no book de FII foi investido de forma estratégica R\$ 19,1 milhões em MCHY11 via *blocktrade*.

Adicionalmente, na estratégia tática de ações imobiliárias, foi investido R\$ 0,9 milhões em BR Properties S.A. (BRPR3), em preço assimétrico, principalmente após o anúncio da venda de 81% do seu portfólio de escritórios corporativos para Brookfield. Considerando o preço de fechamento do mês de maio, a ação opera com um desconto de aproximadamente 70% para o NAV, muito acima da média histórica que em geral opera com aproximadamente 35% de desconto.

No mês de maio o fundo distribuiu para os cotistas da primeira emissão R\$ 0,10 centavos por cota e, para os cotistas da segunda emissão, aproximadamente R\$ 0,037 centavos por cota, equivalente ao pró rata do CDI no período.

Por fim, o Fundo encerrou o mês com 75,3% do seu patrimônio alocado em ativos alvo e com pipeline avançado para novos investimentos.

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\$ 252,95 mm
 Último Rendimento (R\$/cota) R\$ 0,10	 Dividend Yield (a.m) Cota 10 1,00%	 Número de Cotistas 1.984

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	Dez-22	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	Prazo	Duration
CRI	21L0666218	You Inc	Residencial	28,18	11,1%	CDI	4,30%	16/12/2026	3,2 anos
CRI	22A0695877	Vinci Globo	Escritórios	20,73	8,2%	IPCA	6,83%	07/01/2037	6,2 anos
CRI	21K0906902	Rosewood	Hotel	17,11	6,8%	IPCA	7,50%	22/11/2033	5,2 anos
CRI	21I0931497	Malzoni	Escritórios	13,22	5,2%	IPCA	6,77%	15/09/2031	7,2 anos
CRI	22B0581101	Alinea	Loteamento	12,08	4,8%	IGPM	7,85%	22/02/2030	3,2 anos
CRI	20L0483144	Cemara II	Loteamento	12,04	4,8%	IPCA	8,25%	20/11/2033	4,3 anos
CRI	21F1076305	Dutra	Industrial	10,13	4,0%	IPCA	8,00%	20/06/2033	4,8 anos
CRI	22C0983841	Mitre	Residencial	10,05	4,0%	CDI	2,30%	17/03/2027	3,1 anos
CRI	21K0938679	Helbor	Residencial	10,04	4,0%	CDI	2,75%	20/11/2024	1,5 anos
CRI	21J1022783	SuperFrio	Industrial	5,25	2,1%	IPCA	7,00%	15/10/2031	4,2 anos
CRI	21F0568504	Pesa AlZ	Industrial	5,15	2,0%	IPCA	7,00%	22/09/2031	4,2 anos
CRI		Total CRI		144,00	56,9%				

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL
FII	MCHY11	Mauá Capital High Yield FII	Recebíveis	25,09	9,9%
FII	KNHY11	Kinea High Yield CRI FII	Recebíveis	6,65	2,6%
FII		Outros		2,92	1,2%
FII		Total FII		34,66	13,7%

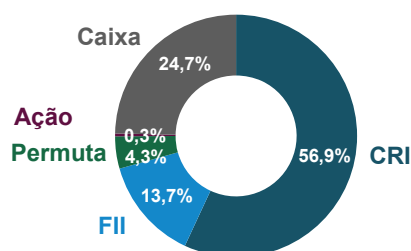
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL
Ação	BRPR3	BR Properties S.A.	Properties	0,88	0,3%
Ação		Total Ação		0,88	0,3%

Tipo	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL
Permuta	Pinheiros	Residencial	10,96	4,3%
Permuta	Total Permuta		10,96	4,3%

Total de Ativos	Caixa Líquido
75,3%	24,7%

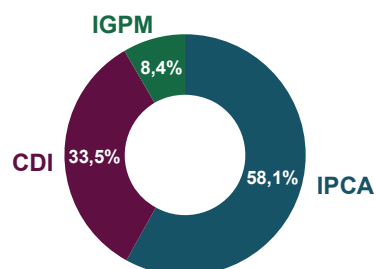
Fonte: WHG

Estratégia de alocação



Fonte: WHG

Alocação de CRI por Indexador



Fonte: WHG

Desempenho do Fundo

DRE (R\$)

	mar-22	abr-22	mai-22	2022
CRI	1.311.130	1.577.378	2.199.669	6.714.174
Juros + Correção	1.311.130	1.577.378	2.199.669	6.714.174
Ganho de capital	0	0	0	0
FII	0	147.806	180.486	328.292
Proventos	0	147.806	180.486	328.292
Ganho de capital	0	0	0	0
Permuta	0	0	0	0
Receita Permuta	0	0	0	0
Caixa	145.987	259.859	65.211	615.324
Despesas	(1.727.326)	(133.504)	(139.882)	(2.255.290)
Resultado (ex MTM)	(270.209)	1.851.539	2.305.483	5.402.500
Distribuição	889.732	1.482.887	1.862.466*	4.235.085
Distribuição/Cota	0,06	0,10	0,10	0,26
DY (a.m) / cota 10	0,60%	1,00%	1,00%	

Fonte: WHG

*Valor total da Distribuição de maio inclui o valor do pró-rata da segunda emissão

**Algumas carteiras foram reprocessadas, por isso a mudança de alguns valores na DRE

Rentabilidade da Cota

WHGR	mai/22
Cota Aquisição (R\$)	10,0
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 Alinea

	Segmento	Loteamento
	Localização	Santa Catarina - SC
	Código	22B0581101
	Taxa de aquisição	IGPM + 7,85%
	Duration	3,2 anos

Garantias

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



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 Dutra

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

Garantias

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



CRI Helbor

	Segmento	Residencial
	Localização	São Paulo - SP
	Código	21K0938679
	Taxa de aquisição	CDI + 2,75%
	Duration	1,5 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	7,2 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	3,1 anos

Garantias
AF de cotas da SPE



CRI Pesa AIZ

	Segmento	Industrial
	Localização	São José dos Pinhais - Paraná
	Código	21F0568504
	Taxa de aquisição	IPCA + 7,00%
	Duration	4,2 anos

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



CRI Rosewood

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

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



CRI SuperFrio

	Segmento	Industrial
	Localização	Barueri - SP / Caixias - RJ
	Código	21J1022783
	Taxa de aquisição	IPCA + 7,00%
	Duration	4,2 anos

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



CRI Vinci Globo

	Segmento	Escritórios
	Localização	São Paulo - SP
	Código	22A0695877
	Taxa de aquisição	IPCA + 6,83%
	Duration	6,2 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	3,2 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

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

