

Maio de 2023

Relatório Gerencial

WHG Real Estate Fundo de Investimento
Imobiliário - FII
WHGR11



Comentários do Gestor



O Fundo encerrou o mês de maio com 102,7% do seu patrimônio líquido alocado em Ativos Alvo, sendo 85,9% em CRIs, 12,5% em FIIs, 4,3% em Permuta e 1,2% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRIs possui uma taxa de aquisição média de IPCA + 8,25% a.a. e duration de 4,3 anos para a parcela alocada em IPCA e CDI + 3,85% a.a. e duration de 2,45 anos para a parcela alocada em CDI.

No dia 15 de junho, foram pagos aos cotistas, detentores de cotas do Fundo em 31 de maio, rendimentos referentes ao mês de maio equivalentes a R\$ 0,10 por cota. Desta forma, o fundo completa 5 meses seguidos distribuindo este valor aos seus cotistas. Tal distribuição representa uma rentabilidade de 1,09% ao mês considerando a cota de fechamento de maio (R\$ 9,18). A decisão de distribuir abaixo do resultado mensal visa manter as reservas do fundo saudáveis, principalmente considerando a expectativa de baixa inflação para os próximos meses, em que buscaremos manter os dividendos nos patamares atuais.

O fundo atingiu no final de maio a marca de 6.719 cotistas, pouco mais que o dobro de cotistas que tínhamos no início de 2022. Esse fato foi refletido também no aumento da liquidez das cotas que atingiu R\$ 857,7 mil em maio com uma média móvel de 3 meses em R\$ 725,8 mil.

Durante o mês de maio a gestão seguiu ativa em busca de negociações no mercado secundário visando realizar ganhos de capital de fechamento de spreads e abrir espaço para alocação em operações com melhor relação risco e retorno. Durante o mês, foi realizada a movimentação total entre compras e vendas na ordem de R\$7,7 milhões, sendo a alocação líquida total de aproximadamente R\$ 3,5 milhões.

Movimentações

a) Vendas do CRI Brookfield Sub no valor total de R\$ 1,77 milhões a uma taxa média de IPCA + 8,54% a.a (Taxa de Aquisição @ IPCA + 8,85% a.a).

b) Venda do CRI Helbor no valor total aproximadamente R\$ 350 mil a uma taxa média de CDI + 2,50% a.a (Taxa de aquisição @ CDI + 2,75% a.a).

Comentários do Gestor



c) Compra do CRI Vista Faria Lima no valor total de aproximadamente R\$ 5,6 milhões a uma taxa de CDI + 2,40% a.a* (Taxa de emissão @ CDI + 1,00% a.a).

O CRI Vista Faria Lima foi uma oportunidade de secundário exclusiva WHG, a operação consiste na alavancagem do Edifício Vista Faria Lima, uma laje corporativa da categoria Triple A localizada no Itaim. O Edifício possui 16,4 mil m² de ABL e hoje se encontra 100% locado. O CRI possui a alienação fiduciária das lajes do edifício bem como dos recebíveis de locação dos inquilinos. Considerando o saldo devedor atualizado da operação, em um cenário de stress o Edifício deveria ser liquidado a R\$ 9mil/m² para cobrir 100% do saldo devedor do CRI. Em transações envolvendo edifícios comparáveis na região, temos visto um preço de R\$ 35mil a 40mil/m². Além da boa qualidade de crédito do ativo, a taxa de CDI + 2,40% a.a também oferece um prêmio em transações envolvendo edifícios comparáveis no mercado secundário.

Atualizações da Carteira

CRI You: conforme mencionado no último relatório, o empreendimento objeto de financiamento do CRI foi lançado para venda no final de março, e entre abril e maio o empreendimento já alcançou vendas de 25% do total das unidades em estoque. Com o início do fluxo de caixa e como a operação possui *cash sweep*, este CRI agora iniciou a amortização.

Permuta Pinheiros: o stand de vendas foi aberto a visitas durante o mês de maio e tem atraído bastante interesse de potenciais compradores. O lançamento deve ocorrer nas próximas semanas. Lembrando que esse investimento ainda está contabilizado a custo, e temos um potencial alto para destravar valor à medida que inicie o fluxo de caixa do empreendimento.

A carteira de crédito tem apresentado bom desempenho e, na visão da gestão, tem diminuído o risco à medida que os empreendimentos investidos são lançados ou avançam em obras. Porém, seguiremos atentos a potenciais vendas no mercado secundário com ganho de capital e aquisição de novas operações seguindo a filosofia de investimento do WHGR11.

* Taxa de aquisição considerada o exercício opção de venda dos créditos que os investidores possuem contra a cedente em outubro de 2031.

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\$ 9,18



Valor Patrimonial (R\$/Cota)

R\$ 10,09



Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 253,15 mm



Último Rendimento (R\$/cota)

R\$ 0,10



Dividend Yield (a.m)
Cota de Mercado

1,09%



Número de Cotistas

6.719

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	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	Código de negociação	WHGR11
Gestora	WHG Asset Management	Tipo Anbima	FII Híbrido Gestão Ativa
Público-alvo	Investidores em geral	Prazo	Indeterminado

Análise da Carteira

Baixe a planilha clicando [aqui](#)

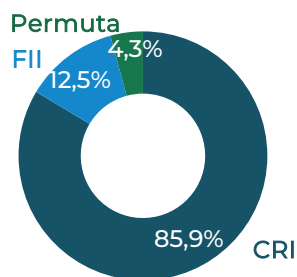
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Prazo	Duration
CRI	21L0666218	You Inc	Residencial	27,29	10,8%	CDI	4,30%	4,30%	16/12/2026	2,7 anos
CRI	22G0282158	Brookfield Sub	Escritórios	23,44	9,3%	IPCA	8,85%	8,59%	19/07/2027	3,5 anos
CRI	22F0930128	Emergent Cold	Logística	18,09	7,1%	CDI	4,00%	3,99%	21/06/2028	2,0 anos
CRI	21I0931497	Malzoni	Escritórios	14,08	5,6%	IPCA	6,77%	5,86%	15/09/2031	6,5 anos
CRI	22A0695877	Vinci Globo	Escritórios	12,28	4,9%	IPCA	6,83%	6,70%	07/01/2037	5,8 anos
CRI	22I0246580	MRV	Entretenimento	12,06	4,8%	CDI	5,25%	5,15%	24/09/2029	2,4 anos
CRI	22G0641775	Origo	Energia	11,17	4,4%	IPCA	10,00%	9,28%	30/06/2034	4,6 anos
CRI	21F1076305	Dutra	Logística	10,71	4,2%	IPCA	8,00%	7,70%	20/06/2033	4,1 anos
CRI	22H1579450	Patío Roraima	Shopping	10,53	4,2%	IPCA	8,05%	7,18%	25/08/2034	4,9 anos
CRI	22B0581101	Alinea	Loteamento	10,18	4,0%	IGPM	7,85%	8,57%	22/02/2030	2,9 anos
CRI	22C0983841	Mitre	Residencial	10,17	4,0%	CDI	2,30%	1,87%	17/03/2027	2,4 anos
CRI	22E1284935	Assaf	Varejo	9,87	3,9%	IPCA	6,75%	6,80%	11/04/2034	4,9 anos
CRI	21K0938679	Helbor	Residencial	8,29	3,3%	CDI	2,75%	2,50%	20/11/2024	0,8 anos
CRI	22H1814286	Capital	Residencial	7,25	2,9%	IPCA	11,00%	11,19%	15/09/2027	2,1 anos
CRI	22J1370286	Harmonia	Residencial	6,94	2,7%	IPCA	10,90%	10,76%	27/11/2025	2,2 anos
CRI	21K0906902	Rosewood	Hotel	6,66	2,6%	IPCA	7,50%	6,95%	22/11/2033	4,6 anos
CRI	19J0279700	Vista	Escritórios	5,63	2,2%	CDI	2,40%	2,20%	10/11/2031	5,4 anos
CRI	21F0568504	Pesa AIZ	Industrial	4,95	2,0%	IPCA	7,00%	7,57%	22/09/2031	3,8 anos
CRI	22E1314511	Plaenge 2S	Residencial	4,80	1,9%	IPCA	7,80%	7,67%	15/06/2027	3,4 anos
CRI	22E1313951	Plaenge 1S	Residencial	3,01	1,2%	IPCA	7,80%	7,86%	17/08/2026	2,8 anos
CRI		Total CRI		217,38	85,9%					3,6 Anos

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL
FII	MCHY11	Mauá Capital High Yield FII	Recebíveis	25,01	9,9%
FII	KNHY11	Kinea High Yield CRI FII	Recebíveis	6,32	2,5%
FII		Outros		0,42	0,0%
FII		Total FII		31,74	12,5%

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

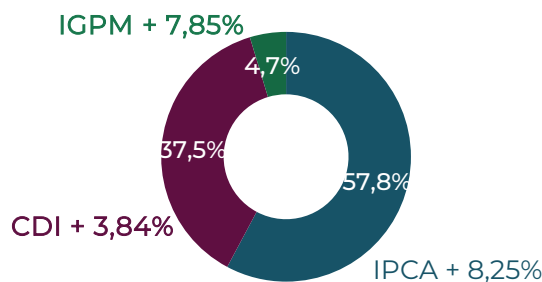
Caixa			3,00	1,2%
Total de Ativos			260,09	102,7%

Estratégia de Alocação¹



Fonte: WHG

Alocação de CRI por Indexador²



Fonte: WHG

¹ %PL

² Taxa média de aquisição, % da carteira de CRI

Desempenho do Fundo

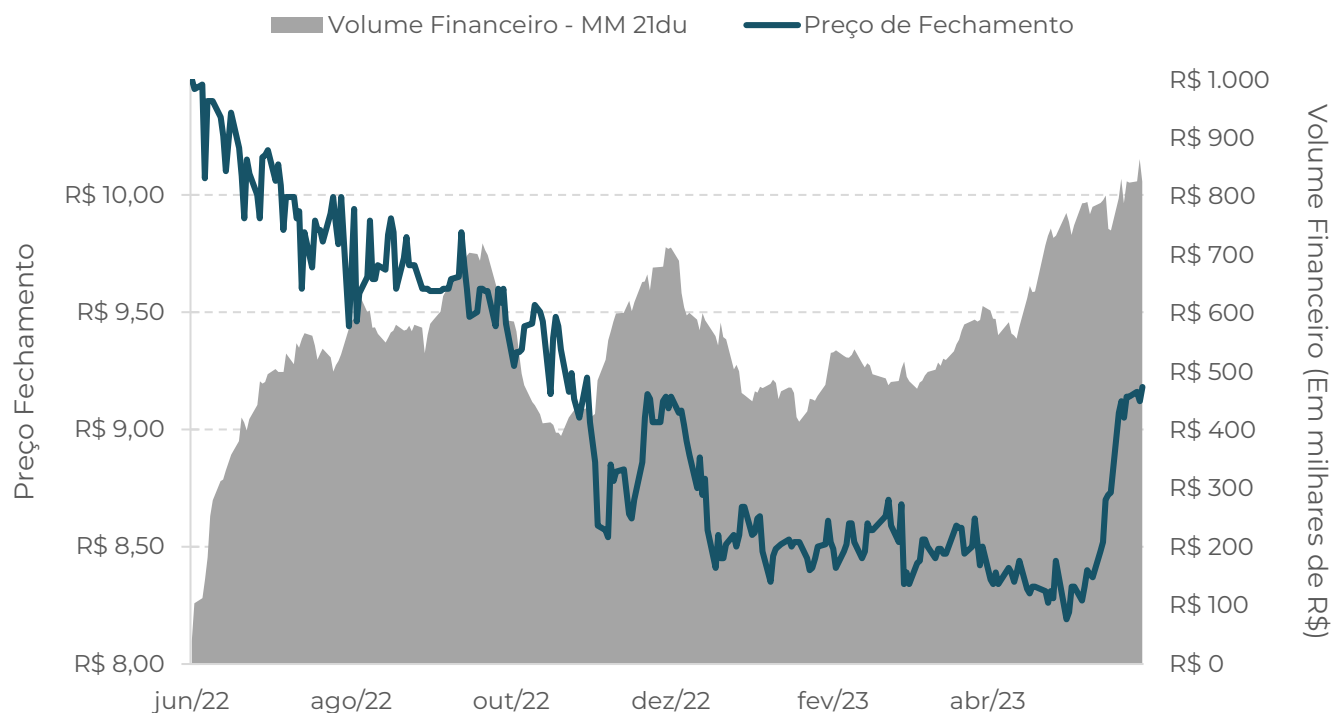
DRE (R\$)

	abr-23	mai-23	2023	Desde o Início
Receita	3.259.717	3.229.098	15.656.672	42.150.026
CRI	2.833.201	2.821.177	13.591.076	34.928.286
Juros + Correção + Outros	2.832.185	2.748.929	13.431.296	33.759.929
Ganho de capital CRI	1.015	72.248	159.780	1.168.358
FII	400.342	397.453	1.966.719	5.429.162
Proventos	400.342	397.428	1.966.695	5.472.621
Ganho de capital FII	0	25	25	(43.459)
Permuta	0	0	0	0
Receita Permuta	0	0	0	0
Caixa	26.174	10.468	98.876	1.792.578
Despesas	(32.849)	(186.675)	(925.364)	(7.124.571)
Resultado (ex MTM)	3.226.867	3.042.423	14.731.307	35.025.455
Distribuição	2.508.953	2.508.953	12.544.766	32.837.150
DY (a.m) / Fechamento	1,18%	1,09%		

Fonte: WHG

¹Outros inclui: Prêmio de prêmio de pré-pagamento e inicial

Liquidez



Negociação e Liquidez	mai/23	3 meses	Desde o início
Volume negociado (R\$)	18.870.653	46.646.725	145.119.637
Média diária (R\$)	857.757	728.855	580.479
Quantidade de cotas	2.164.865	5.471.875	16.191.035
Média número de negócios	4.083	4.710	5.312
Valor médio da cota (R\$)	8,68	8,52	9,08
Range de negociação (R\$)	Máximo	9,18	9,18
	Mínimo	8,19	8,19

Descrição dos Ativos

	<p>CRI Alinea</p> <p> Segmento Loteamento</p> <p> Localização Santa Catarina</p> <p> Código 22B0581101</p> <p> Taxa de aquisição IGPM + 7,85%</p> <p> Prazo 22/02/2030</p>	<p>Garantia</p> <p>Aval dos sócios, AF das SPEs, Fundo de Reserva e subordinação.</p>
	<p>CRI Assaí</p> <p> Segmento Varejo</p> <p> Localização Diversificado</p> <p> Código 22E1284935</p> <p> Taxa de aquisição IPCA + 6,75%</p> <p> Prazo 11/04/2034</p>	<p>Garantia</p> <p>AF 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%.</p>
	<p>CRI Brookfield Sub</p> <p> Segmento Escritórios</p> <p> Localização São Paulo - SP</p> <p> Código 22G0282158</p> <p> Taxa de aquisição IPCA + 8,85%</p> <p> Prazo 19/07/2027</p>	<p>Garantia</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, AF dos Imóveis, AF das cotas, Fundo de Reserva e Compromisso de aporte.</p>
	<p>CRI Capital</p> <p> Segmento Residencial</p> <p> Localização Manaus - AM</p> <p> Código 22H1814286</p> <p> Taxa de aquisição IPCA + 11,00%</p> <p> Prazo 15/09/2027</p>	<p>Garantia</p> <p>AF do Imóvel e Fiança dos Sócios.</p>
	<p>CRI Dutra</p> <p> Segmento Logística</p> <p> Localização Guarulhos - SP</p> <p> Código 21F1076305</p> <p> Taxa de aquisição IPCA + 8,00%</p> <p> Prazo 20/06/2033</p>	<p>Garantia</p> <p>AF do Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Promessa de Cessão Fiduciária e o Fundo de Despesas.</p>



CRI Emergent Cold

Segmento	Logística
Localização	Diversificado
Código	22F0930128
Taxa de aquisição	CDI + 4,00%
Prazo	21/06/2028

Garantia

Fiança; Cessão Fiduciária; AF de Imóveis; Fundo de Reserva e Fundo de Despesa.



CRI Harmonia

Segmento	Residencial
Localização	São Paulo - SP
Código	22J1370286
Taxa de aquisição	IPCA + 10,90%
Prazo	27/11/2025

Garantia

Fiança; Cessão Fiduciária de Recebíveis; AF de Imóveis; AF de Ações; Fundo de Reserva; Fundo de Despesa e Fundo de Juros.



CRI Helbor

Segmento	Residencial
Localização	São Paulo - SP
Código	21K0938679
Taxa de aquisição	CDI + 2,75%
Prazo	20/11/2024

Garantia

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%
Prazo	15/09/2031

Garantia

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%
Prazo	17/03/2027

Garantia

AF de cotas da SPE.

	CRI MRV		
	Segmento	Entretenimento	Garantia A Cessão Fiduciária, AF de Cotas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas e o Fundo de Juros.
	Localização	Belo Horizonte - MG	
	Código	22I0246580	
	Taxa de aquisição	CDI + 5,25%	
Prazo	24/09/2029		


	CRI Origo		
	Segmento	Energia	Garantia AF dos Equipamentos, AF das cotas e AF dos Direitos de Superfície.
	Localização	Minas Gerais	
	Código	22G0641775	
	Taxa de aquisição	IPCA + 10,00%	
Prazo	30/06/2034		


	CRI Patio Roraima		
	Segmento	Shopping	Garantia AF de Imóvel, Cessão Fiduciária, AF de Quotas, Fiança, Fundo de Reserva e LTV máximo de 35%.
	Localização	Boa Vista - RR	
	Código	22H1579450	
	Taxa de aquisição	IPCA + 8,05%	
Prazo	25/08/2034		

	CRI Pesa AIZ		
	Segmento	Industrial	Garantia Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, AF de imóveis; Aval dos acionistas, Fundo de despesas.
	Localização	São José dos Pinhais - PR	
	Código	21F0568504	
	Taxa de aquisição	IPCA + 7,00%	
Prazo	22/09/2031		

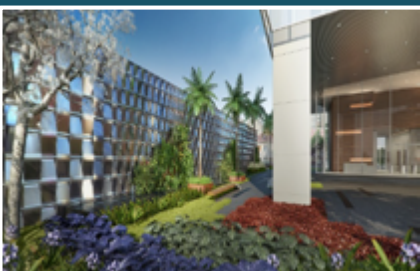
	CRI Plaenge 1S		
	Segmento	Residencial	Garantia Fiança Holding e dos Sócios, Fundo de Liquidez e Cessão Fiduciária dos recebíveis.
	Localização	Diversificado	
	Código	22E1313951	
	Taxa de aquisição	IPCA + 7,80%	
Prazo	17/08/2026		


AF: Alienação Fiduciária.

	CRI Plaenge 2S		<p>Garantia</p> <p>Fiança Holding e dos Sócios, Fundo de Liquidez e Cessão Fiduciária dos recebíveis.</p>
	🏠 Segmento	Residencial	
	📍 Localização	Diversificado	
	📄 Código	22E1314511	
	📅 Taxa de aquisição	IPCA + 7,80%	
📅 Prazo	15/06/2027		

	CRI Rosewood		<p>Garantia</p> <p>A Cessão Fiduciária, a AF de Imóveis, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas.</p>
	🏠 Segmento	Hotel	
	📍 Localização	São Paulo - SP	
	📄 Código	21K0906902	
	📅 Taxa de aquisição	IPCA + 7,50%	
📅 Prazo	22/11/2033		

	CRI Vinci Globo		<p>Garantia</p> <p>AF do imóvel, Cessão Fiduciária de Contrato Atípico de Locação e Fundo de Reserva.</p>
	🏠 Segmento	Escritórios	
	📍 Localização	São Paulo - SP	
	📄 Código	22A0695877	
	📅 Taxa de aquisição	IPCA + 6,83%	
📅 Prazo	07/01/2037		







	CRI Vista		<p>Garantia</p> <p>Cessão Fiduciária, AF dos Imóveis, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas.</p>
	🏠 Segmento	Escritórios	
	📍 Localização	São Paulo - SP	
	📄 Código	19J0279700	
	📅 Taxa de aquisição	CDI + 2,40%	
📅 Prazo	10/11/2031		

	CRI You Inc		<p>Garantia</p> <p>Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, AF dos Imóveis, AF de Quotas, Fiança e Fundo de Reserva. Razão de garantia de 160%.</p>
	🏠 Segmento	Residencial	
	📍 Localização	São Paulo - SP	
	📄 Código	21L0666218	
	📅 Taxa de aquisição	CDI + 4,30%	
📅 Prazo	16/12/2026		

AF: Alienação Fiduciária.



Permuta Pinheiros

 Segmento	Residencial
 Localização	São Paulo - SP
 Torres/Unidades	1 / 171
 Aprovação	Aprovado
 Lançamento	Esperado 1S23
 Evolução da obra	N/A

Garantia

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 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 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 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

Wealth High Governance

