

Junho de 2023

# Relatório Gerencial

WHG Real Estate Fundo de Investimento  
Imobiliário - FII  
WHGR11



## Comentários do Gestor



O Fundo encerrou o mês de junho com 104,1% do seu patrimônio líquido alocado em Ativos Alvo, sendo 85,2% em CRIs, 12,6% em FIIs, 4,3% em Permuta e 2,0% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRIs possui uma taxa de aquisição média de IPCA + 8,27% a.a. (duration de 4,3 anos) para a parcela alocada em IPCA e CDI + 3,83% a.a. (duration de 2,45 anos) para a parcela alocada em CDI.

No dia 14 de julho, serão pagos aos cotistas, detentores de cotas do Fundo em 30 de junho, rendimentos referentes ao mês de junho equivalentes a R\$ 0,11 por cota. Tal distribuição representa uma rentabilidade de 1,19% ao mês considerando a cota de fechamento de junho (R\$ 9,23). A gestão decidiu aumentar a distribuição de dividendos, dado o fechamento de semestre e o resultado caixa acumulado a distribuir.

Vale destacar que o fundo ainda possui resultado contábil acumulado e não distribuído de R\$ 2,2 milhões (R\$0,08/cota). Essa reserva foi acumulada ao longo do primeiro semestre visando a manutenção do patamar da distribuição dos dividendos durante o segundo semestre em que projetamos uma inflação mais baixa, impactando assim a carteira de CRIs e FIIs indexados ao IPCA.

O fundo atingiu no final de junho a marca de 7.735 cotistas, seguindo um bom ritmo de crescimento no número de cotistas durante o ano. No mês de junho, o volume de negociação do fundo foi de R\$ 15,5 milhões, representando um volume de R\$ 741 mil ao dia.

Temos previsão para liquidações ao longo do mês de julho com taxa média de alocação de CDI + 4,00% a.a. e IPCA + 10,90% a.a. Durante o mês, foi realizada a movimentação total de vendas na ordem de R\$1,8 milhões.

# Comentários do Gestor



## Movimentações

- a) Vendas do CRI Globo no valor total de R\$ 1,1 milhões a uma taxa média de IPCA + 6,91% a.a.
- b) Venda do CRI Arena MRV no valor total aproximadamente R\$ 150 mil a uma taxa média de CDI + 5,25%a.a.
- c) Venda do CRI Malzoni no valor total de aproximadamente R\$ 550 mil a uma taxa de IPCA + 6,75%a.a.

A carteira de crédito tem apresentado bom desempenho e na visão da gestão tem reduzido o risco à medida que os empreendimentos investidos são lançados (ex: You Perdizes Authentique), avançam em obras (ex: Dutra e Harmonia da Vila) ou sofrem reavaliações patrimoniais (ex: Pátio Malzoni, Vista Faria Lima e Rosewood).

Ainda assim, a gestão segue 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, seguindo a filosofia de investimento do WHGR11.

## 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\$ 9,23



Valor Patrimonial (R\$/Cota)

R\$ 10,09



Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 253,23 mm



Último Rendimento (R\$/cota)

R\$ 0,11



Dividend Yield (a.m)  
Cota de Mercado

1,19%



Número de Cotistas

7.735

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](#)

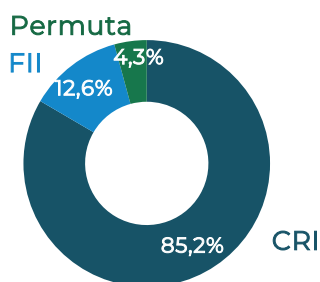
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$m)	% PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Prazo	Duration
CRI	21L0666218	You Inc	Residencial	27,28	10,8%	CDI	4,30%	4,30%	16/12/2026	2,7 anos
CRI	22G0282158	Brookfield Sub	Escritórios	23,54	9,3%	IPCA	8,85%	8,38%	19/07/2027	3,4 anos
CRI	22F0930128	Emergent Cold	Logística	18,09	7,1%	CDI	4,00%	3,99%	21/06/2028	2,0 anos
CRI	2110931497	Malzoni	Escritórios	13,61	5,4%	IPCA	6,77%	5,80%	15/09/2031	6,5 anos
CRI	22I0246580	Arena MRV	Entretenimento	11,89	4,7%	CDI	5,25%	5,26%	24/09/2029	2,4 anos
CRI	22G0641775	Origo	Energia	11,31	4,5%	IPCA	10,00%	8,90%	30/06/2034	4,5 anos
CRI	22A0695877	Vinci Globo	Escritórios	11,15	4,4%	IPCA	6,83%	6,81%	07/01/2037	5,7 anos
CRI	21F1076305	Dutra	Logística	10,68	4,2%	IPCA	8,00%	7,89%	20/06/2033	4,1 anos
CRI	22H1579450	Patio Roraima	Shopping	10,29	4,1%	IPCA	8,05%	7,69%	25/08/2034	4,9 anos
CRI	22C0983841	Mitre	Residencial	10,16	4,0%	CDI	2,30%	1,87%	17/03/2027	2,4 anos
CRI	22B0581101	Alinea	Loteamento	9,99	3,9%	IGPM	7,85%	8,35%	22/02/2030	2,9 anos
CRI	22E1284935	Assaf	Varejo	9,96	3,9%	IPCA	6,75%	6,49%	11/04/2034	4,8 anos
CRI	21K0938679	Helbor	Residencial	8,29	3,3%	CDI	2,75%	2,50%	20/11/2024	0,7 anos
CRI	22H1814286	Capital	Residencial	7,34	2,9%	IPCA	11,00%	10,86%	15/09/2027	2,1 anos
CRI	22J1370286	Harmonia	Residencial	6,98	2,8%	IPCA	10,90%	10,41%	27/11/2025	2,2 anos
CRI	21K0906902	Rosewood	Hotel	6,75	2,7%	IPCA	7,50%	6,62%	22/11/2033	4,6 anos
CRI	19J0279700	Vista Faria Lima	Escritórios	5,61	2,2%	CDI	2,40%	2,20%	10/11/2031	6,5 anos
CRI	21F0568504	Pesa AIZ	Industrial	4,97	2,0%	IPCA	7,00%	7,26%	22/09/2031	3,7 anos
CRI	22E1314511	Plaenge 2S	Residencial	4,85	1,9%	IPCA	7,80%	7,46%	15/06/2027	3,4 anos
CRI	22E1313951	Plaenge 1S	Residencial	2,99	1,2%	IPCA	7,80%	7,59%	17/08/2026	2,8 anos
CRI		<b>Total CRI</b>		<b>215,72</b>	<b>85,2%</b>					<b>3,5 Anos</b>

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$m)	% PL
FII	MCHY11	Mauá Capital High Yield FII	Recebíveis	25,23	10,0%
FII	KNHY11	Kinea High Yield CRI FII	Recebíveis	6,22	2,5%
FII		Outros		0,43	0,0%
FII		<b>Total FII</b>		<b>31,88</b>	<b>12,6%</b>

Tipo	Ativo	Segmento	Valor (R\$m)	% PL
Permuta	Pinheiros	Residencial	10,96	4,3%
Permuta	<b>Total Permuta</b>		<b>10,96</b>	<b>4,3%</b>

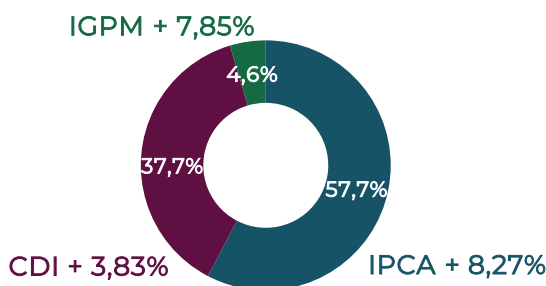
Caixa	4,96	2,0%
<b>Total de Ativos</b>	<b>258,57</b>	<b>102,1%</b>

Estratégia de Alocação<sup>1</sup>



Fonte: WHG

Alocação de CRI por Indexador<sup>2</sup>



Fonte: WHG

<sup>1</sup> %PL

<sup>2</sup> Taxa média de aquisição, % da carteira de CRI

# Desempenho do Fundo

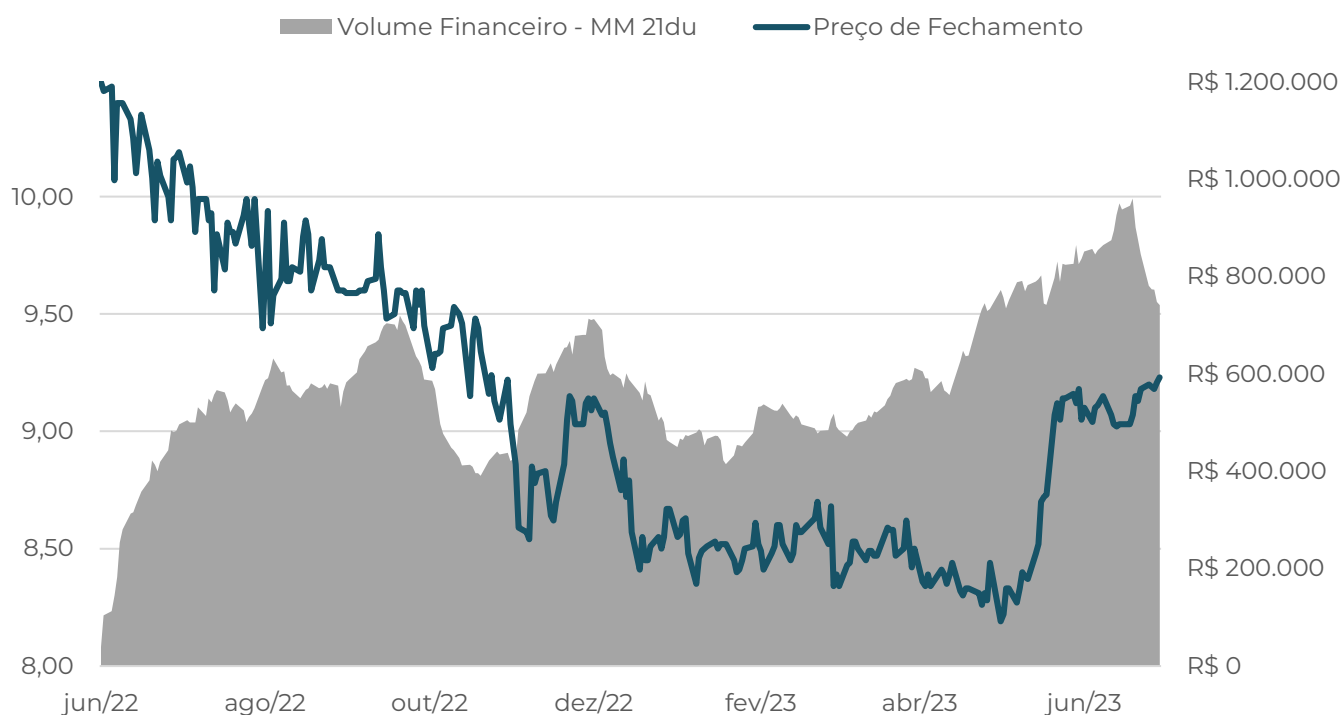
## DRE (R\$)

	mai-23	jun-23	2023	Desde o início
<b>Receita</b>	3.229.098	3.068.126	18.724.797	45.218.152
<b>CRI</b>	2.821.177	2.657.493	16.248.569	37.585.779
Juros + Correção + Outros	2.748.929	2.554.568	15.985.863	36.314.496
Ganho de capital CRI	72.248	102.925	262.706	1.271.283
<b>FII</b>	<b>397.453</b>	<b>400.310</b>	<b>2.367.029</b>	<b>5.829.472</b>
Proventos	397.428	400.284	2.366.979	5.872.905
Ganho de capital FII	25	26	51	(43.433)
<b>Permuta</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Receita Permuta	0	0	0	0
<b>Caixa</b>	<b>10.468</b>	<b>10.323</b>	<b>109.199</b>	<b>1.802.900</b>
Despesas	(186.675)	(233.369)	(1.158.733)	(7.357.940)
<b>Resultado (ex MTM)</b>	<b>3.042.423</b>	<b>2.834.757</b>	<b>17.566.065</b>	<b>37.860.212</b>
<b>Distribuição</b>	<b>2.508.953</b>	<b>2.759.848</b>	<b>15.304.614</b>	<b>35.596.999</b>
<b>DY (a.m) / Fechamento</b>	<b>1,09%</b>	<b>1,19%</b>		

Fonte: WHG

<sup>1</sup>Outros inclui: Prêmio de prêmio de pré-pagamento e inicial

# Liquidez



<b>Negociação e Liquidez</b>		<b>Jun/23</b>	<b>3 meses</b>	<b>Desde o início</b>
Volume negociado (R\$)		15.561.653	49.829.049	160.681.289
Média diária (R\$)		741.031	778.579	592.920
Quantidade de cotas		1.713.865	5.721.455	17.904.900
Média número de negócios		4.017	3.909	5.211
Valor médio da cota (R\$)		9,11	8,72	9,08
Range de negociação (R\$)	Máximo	9,23	9,23	10,49
	Mínimo	9,02	8,19	8,19



# Descrição dos Ativos

	<p><b>CRI Alinea</b></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><b>Garantia</b></p> <p>Aval dos sócios, AF das SPEs, Fundo de Reserva e subordinação.</p>
	<p><b>CRI Assaí</b></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><b>Garantia</b></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><b>CRI Brookfield Sub</b></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><b>Garantia</b></p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, AF dos Imóveis, AF das cotas, Fundo de Reserva e Compromisso de aporte.</p>
	<p><b>CRI Capital</b></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><b>Garantia</b></p> <p>AF do Imóvel e Fiança dos Sócios.</p>
	<p><b>CRI Dutra</b></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><b>Garantia</b></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	<b>Garantia</b> Fiança; Cessão Fiduciária; AF de Imóveis; Fundo de Reserva e Fundo de Despesa.
	Localização	Diversificado	
	Código	22F0930128	
	Taxa de aquisição	CDI + 4,00%	
Prazo	21/06/2028		

	CRI Harmonia		
	Segmento	Residencial	<b>Garantia</b> Fiança; Cessão Fiduciária de Recebíveis; AF de Imóveis; AF de Ações; Fundo de Reserva; Fundo de Despesa e Fundo de Juros.
	Localização	São Paulo - SP	
	Código	22J1370286	
	Taxa de aquisição	IPCA + 10,90%	
Prazo	27/11/2025		

	CRI Helbor		
	Segmento	Residencial	<b>Garantia</b> AF de cotas de cinco SPEs com razão mínima de garantia de 110%; regime de patrimônio de afetação.
	Localização	São Paulo - SP	
	Código	21K0938679	
	Taxa de aquisição	CDI + 2,75%	
Prazo	20/11/2024		

	CRI Malzoni		
	Segmento	Escritórios	<b>Garantia</b> AF dos Imóveis, Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis detidos pelo FII oriundos dos Imóveis.
	Localização	São Paulo - SP	
	Código	21I0931497	
	Taxa de aquisição	IPCA + 6,77%	
Prazo	15/09/2031		

	CRI Mitre		
	Segmento	Residencial	<b>Garantia</b> AF de cotas da SPE.
	Localização	São Paulo - SP	
	Código	22C0983841	
	Taxa de aquisição	CDI + 2,30%	
Prazo	17/03/2027		

AF: Alienação Fiduciária.

	CRI Arena MRV		
	Segmento	Entretenimento	<b>Garantia</b> 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	<b>Garantia</b> 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	<b>Garantia</b> 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	<b>Garantia</b> 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		

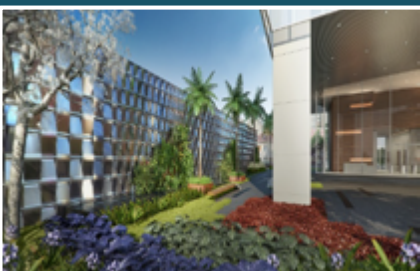
	CRI Plaenge 1S		
	Segmento	Residencial	<b>Garantia</b> Fiança Holding e dos Sócios, Fundo de Liquidez e Cessão Fiduciária dos recebíveis.
	Localização	Diversificado	
	Código	22E1313951	
	Taxa de aquisição	IPCA + 7,80%	
Prazo	17/08/2026		


AF: Alienação Fiduciária.

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








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

	CRI Vinci Globo		
	Segmento	Escritórios	<b>Garantia</b> 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%	
Prazo	07/01/2037		

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

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

AF: Alienação Fiduciária.

Permuta Pinheiros		
	<p> <b>Segmento</b> Residencial</p> <p> <b>Localização</b> São Paulo - SP</p> <p> <b>Torres/Unidades</b> 1 / 171</p> <p> <b>Aprovação</b> Aprovado</p> <p> <b>Lançamento</b> Esperado 1S23</p> <p> <b>Evolução da obra</b> N/A</p>	<p><b>Garantia</b></p> <p>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.</p>

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**



### **WHG Views**

Entre em nossa comunidade no WhatsApp para acompanhar nossos conteúdos.

### **Wealth High Governance**

