



Wealth High Governance

Setembro de 2023

Relatório Gerencial

WHG Real Estate Fundo de
Investimento Imobiliário - FII
WHGR11

Comentários do Gestor



O Fundo encerrou o mês de setembro com 102,4% do seu patrimônio líquido alocado em Ativos Alvo, sendo 83,5% em CRIs, 14,5% em FIIs, 4,4% em Permuta e 1,8% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRIs possui uma taxa de aquisição média de IPCA + 8,4% a.a. e duration de 4,0 anos para a parcela alocada em IPCA e CDI + 3,88% a.a. e duration de 2,4 anos para a parcela alocada em CDI.

No dia 16 de outubro serão pagos, aos cotistas detentores de cotas do Fundo em 30 de setembro, rendimentos referentes ao mês de setembro equivalentes a R\$ 0,10 por cota. Tal distribuição representa uma rentabilidade de 1,03% ao mês considerando a cota de fechamento de setembro de R\$ 9,74.

Conforme a comunicação realizada nos últimos relatórios, já era esperado para o mês de setembro um impacto decorrente da baixa inflação observada no IPCA de julho/23, com isso o resultado contábil foi de R\$0,09/cota. A gestão optou por utilizar resultado acumulado ao longo dos meses anteriores visando manter o dividendo estável no patamar observado ao longo de 2023. Passado o movimento deflacionário, observamos uma recuperação no IPCA de agosto e setembro - 0,23% e 0,26%, respectivamente. Considerando a reserva acumulada de resultado, temos a perspectiva de manutenção da distribuição de dividendos nos patamares observados nos últimos meses até o final de 2023.

O WHGR11 atingiu no final de setembro 9.830 cotistas, ainda no mês de setembro, o volume de negociação do fundo foi de R\$ 12,8 milhões, representando um volume diário de R\$ 643 mil.

Durante o mês, foi realizada a movimentação total do portfólio na ordem de R\$10 milhões. A gestão aumentou a posição em alguns FIIs de papel em uma posição tática utilizando o caixa disponível. Na nossa visão os fundos de papel high grade com alocação majoritariamente em IPCA e com desconto em relação ao seu valor patrimonial, apresentem uma oportunidade de acesso a bons portfólios - diversificados, com liquidez, com carregamento implícito acima de IPCA + 8,00% a.a. e com possibilidade de ganhos de capital no médio prazo.

Comentários do Gestor



Movimentações

a) Venda do CRI Arena MRV no valor total de R\$ 0,5 milhão a uma taxa média de CDI + 5,25% a.a.

b) Venda do CRI Globo no valor total aproximadamente R\$ 0,5 milhão a uma taxa média de IPCA + 6,35%a.a.

c) Venda do CRI Rosewood no valor total de aproximadamente R\$ 2,9 milhões a uma taxa média de IPCA + 7,25%a.a.

d) Compra do CRI MRV Pro-Soluto no valor total de aproximadamente R\$ 900 mil a uma taxa de CDI + 3,85%a.a.

Dado a limitação de caixa do fundo que já está 100% alocado, seguiremos ativos no mercado secundário visando realizar ganhos de capital e investimentos em ativos que apresentem uma melhor alocação de risco e retorno ao 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\$ 9,74



Valor Patrimonial (R\$/Cota)

R\$ 9,93



Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 249,12 mm



Último Rendimento

(R\$/cota)

R\$ 0,10



Dividend Yield (a.m)

Cota de Mercado

1,03%



Número de Cotistas

9.830

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](#)

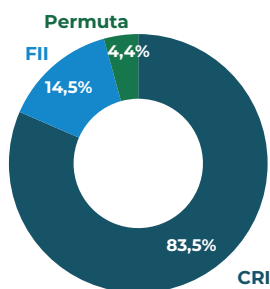
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$m)	% PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Prazo	Duration	LTV
CRI	21L0666218	You - Perdizes Authentique	Residencial	27,10	10,9%	CDI+	4,30%	4,30%	16/12/2026	2,54 anos	62,4%
CRI	22G0282158	Brookfield Sub	Escritórios	23,12	9,3%	IPCA+	8,85%	8,69%	19/07/2027	3,24 anos	62,9%
CRI	22F0930128	Emergent Cold	Logística	16,22	6,5%	CDI+	4,00%	3,99%	21/06/2028	1,92 anos	66,7%
CRI	22I0246580	Arena MRV	Entretenimento	11,14	4,5%	CDI+	5,25%	5,26%	24/09/2029	2,25 anos	55,5%
CRI	21F1076305	DutraLog	Logística	10,73	4,3%	IPCA+	8,00%	7,83%	20/06/2033	3,95 anos	-
CRI	22G0641775	Órigo II	Energia	10,59	4,2%	IPCA+	10,00%	10,58%	30/06/2034	4,50 anos	78,8%
CRI	21I0931497	Pátio Malzoni	Escritórios	10,26	4,1%	IPCA+	6,77%	7,25%	15/09/2031	6,37 anos	59,5%
CRI	22C0983841	Mitre Realty	Residencial	10,14	4,1%	CDI+	2,30%	1,87%	17/03/2027	2,27 anos	-
CRI	22J1370286	P&G - Harmonia da Vila	Residencial	10,00	4,0%	IPCA+	10,90%	11,01%	27/11/2025	1,97 anos	41,7%
CRI	22H1579450	Patío Roraima	Shopping	9,99	4,0%	IPCA+	8,05%	8,10%	25/08/2034	4,77 anos	19,7%
CRI	22E1284935	Assai	Varejo	9,61	3,9%	IPCA+	6,75%	6,92%	11/04/2034	4,74 anos	45,7%
CRI	22A0695877	Vinci Globo	Escritórios	9,54	3,8%	IPCA+	6,83%	7,44%	07/01/2037	5,61 anos	67,8%
CRI	22B0581101	Alínea Urbanismo	Loteamento	9,44	3,8%	IGP-M	7,85%	7,45%	22/02/2030	2,79 anos	33,2%
CRI	22H1814286	Construtora Capital	Residencial	7,32	2,9%	IPCA+	11,00%	11,30%	15/09/2027	1,86 anos	42,3%
CRI	23F1240696	MRV Pró-Soluto	Residencial	6,39	2,6%	CDI+	4,00%	4,00%	15/06/2029	1,70 anos	-
CRI	19J0279700	Vista Faria Lima	Escritórios	5,63	2,3%	CDI+	2,40%	2,16%	10/11/2031	6,43 anos	26,0%
CRI	21F0568504	Pesa ALZ	Industrial	4,82	1,9%	IPCA+	7,00%	7,59%	22/09/2031	3,64 anos	126,3%
CRI	22E1314511	Plaenge 2S	Residencial	4,81	1,9%	IPCA+	7,80%	7,78%	15/06/2027	3,22 anos	72,6%
CRI	21K0938679	Helbor IV	Residencial	4,60	1,8%	CDI+	2,75%	2,76%	20/11/2024	0,60 anos	-
CRI	21K0906902	Rosewood	Hotel	3,47	1,4%	IPCA+	7,50%	7,62%	22/11/2033	4,51 anos	54,8%
CRI	22E1313951	Plaenge 1S	Residencial	2,98	1,2%	IPCA+	7,80%	7,79%	17/08/2026	2,58 anos	54,7%
CRI		Total CRI		207,91	83,5%					3,3 Anos	48,44%

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$m)	% PL
FII	MCHY11	Mauá Capital High Yield FII	Recebíveis	24,90	10,0%
FII	KNHY11	Kinea High Yield CRI FII	Recebíveis	6,38	2,6%
FII		Outros		4,89	2,0%
FII		Total FII		36,17	14,5%

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

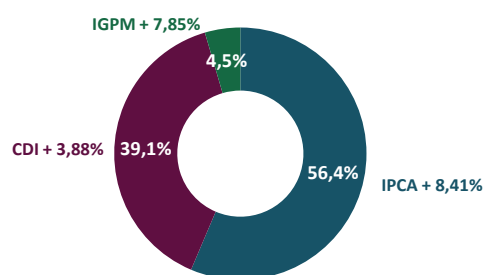
Caixa	4,53	1,8%
Total de Ativos	255,05	102,4%

Estratégia de Alocação¹



Fonte: WHG

Alocação de CRI por Indexador²



Fonte: WHG | Nota: Ponderado pela Taxa de Aquisição.

¹ %PL

² Taxa média de aquisição, % da carteira de CRI

Desempenho do Fundo

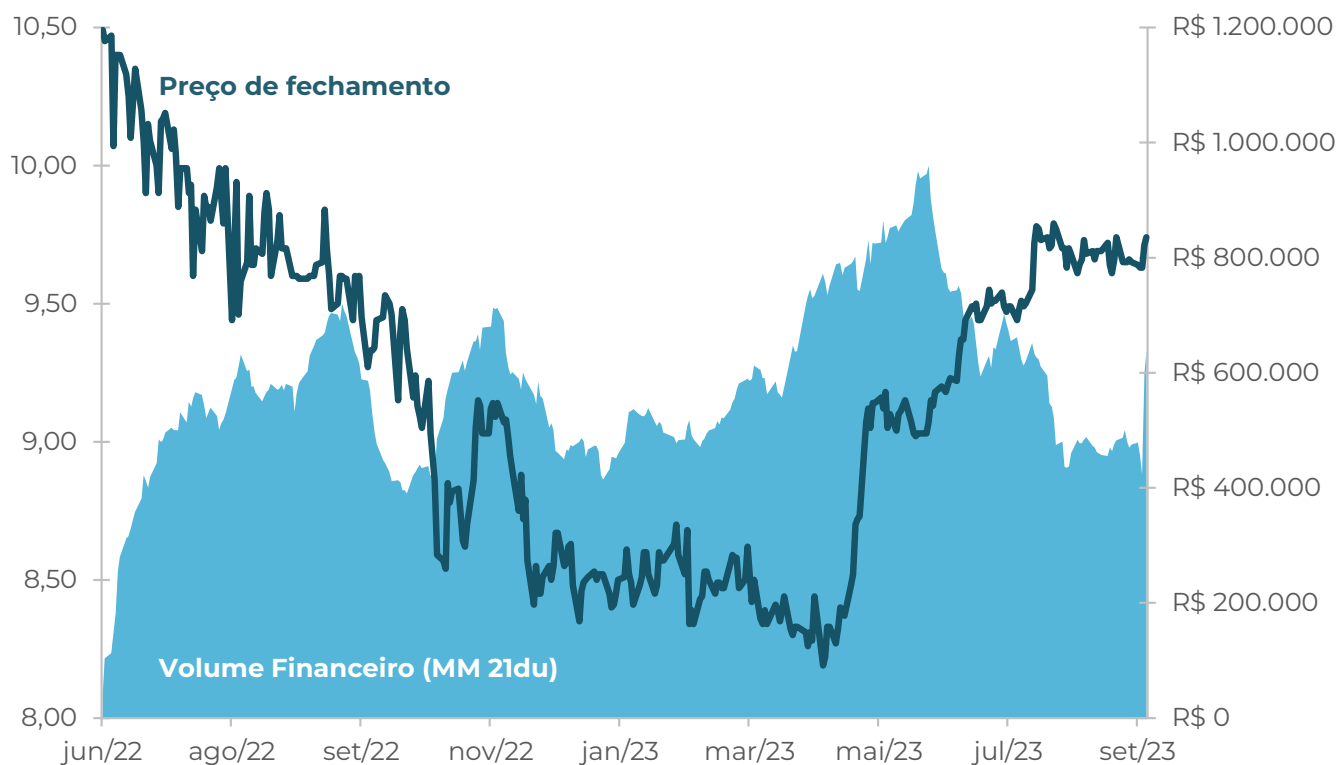
DRE (R\$)

	ago-23	set-23	2023	Desde o início
Receita	2.360.528	2.464.758	26.439.017	52.932.371
CRI	1.962.854	2.061.272	22.670.131	44.007.341
Juros + Correção + Outros	1.879.953	2.018.315	21.941.837	42.270.470
Ganho de capital CRI	82.900	42.957	728.293	1.736.871
FII	352.557	369.454	3.477.930	6.940.373
Proventos	351.837	368.052	3.475.044	6.980.971
Ganho de capital FII	721	1.402	2.886	(40.598)
Permuta	0	0	0	0
Receita Permuta	0	0	0	0
Caixa	45.117	34.032	290.956	1.984.657
Despesas	(321.600)	(341.880)	(2.123.138)	(8.322.346)
Resultado (ex MTM)	2.038.928	2.137.854	23.775.390	43.841.819
Distribuição	2.508.953	2.508.953	23.082.369	43.374.753
DY (a.m) / Fechamento	1,03%	1,03%		

Fonte: WHG

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

Liquidez



Negociação e Liquidez	Set/23	3 meses	Desde o início	
Volume negociado (R\$)	12.864.963	37.588.687	198.269.976	
Média diária (R\$)	643.248	587.323	591.851	
Quantidade de cotas	1.331.188	3.926.058	21.830.958	
Média número de negócios	4.656	4.543	5.083	
Valor médio da cota (R\$)	9,67	9,60	9,18	
Range de negociação (R\$)	Máximo	9,74	9,79	10,49
	Mínimo	9,61	9,22	8,19

Descrição dos Ativos

	<h3>CRI Alínea Urbanismo</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Loteamento</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>Santa Catarina</td> </tr> <tr> <td> Código</td> <td>22B0581101</td> </tr> <tr> <td> Taxa de aquisição</td> <td>IGPM + 7,85%</td> </tr> <tr> <td> Prazo</td> <td>22/02/2030</td> </tr> </tbody> </table>	Segmento	Loteamento	Localização	Santa Catarina	Código	22B0581101	Taxa de aquisição	IGPM + 7,85%	Prazo	22/02/2030	<h4>Garantia</h4> <p>Aval dos sócios, AF das SPEs, Fundo de Reserva e Subordinação.</p>
Segmento	Loteamento											
Localização	Santa Catarina											
Código	22B0581101											
Taxa de aquisição	IGPM + 7,85%											
Prazo	22/02/2030											
	<h3>CRI Arena MRV</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Entretenimento</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>Belo Horizonte - MG</td> </tr> <tr> <td> Código</td> <td>22I0246580</td> </tr> <tr> <td> Taxa de aquisição</td> <td>CDI + 5,25%</td> </tr> <tr> <td> Prazo</td> <td>24/09/2029</td> </tr> </tbody> </table>	Segmento	Entretenimento	Localização	Belo Horizonte - MG	Código	22I0246580	Taxa de aquisição	CDI + 5,25%	Prazo	24/09/2029	<h4>Garantia</h4> <p>CF de Recebíveis, CF de Conta Vinculada, AF das Ações do FII, Fundo de Reserva.</p>
Segmento	Entretenimento											
Localização	Belo Horizonte - MG											
Código	22I0246580											
Taxa de aquisição	CDI + 5,25%											
Prazo	24/09/2029											
	<h3>CRI Assaí</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Varejo</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>Diversificado</td> </tr> <tr> <td> Código</td> <td>22E1284935</td> </tr> <tr> <td> Taxa de aquisição</td> <td>IPCA + 6,75%</td> </tr> <tr> <td> Prazo</td> <td>11/04/2034</td> </tr> </tbody> </table>	Segmento	Varejo	Localização	Diversificado	Código	22E1284935	Taxa de aquisição	IPCA + 6,75%	Prazo	11/04/2034	<h4>Garantia</h4> <p>AF de Cotas do FII Barzel, futuro detedor 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>
Segmento	Varejo											
Localização	Diversificado											
Código	22E1284935											
Taxa de aquisição	IPCA + 6,75%											
Prazo	11/04/2034											
	<h3>CRI Brookfield Sub</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Escritórios</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>São Paulo - SP</td> </tr> <tr> <td> Código</td> <td>22G0282158</td> </tr> <tr> <td> Taxa de aquisição</td> <td>IPCA + 8,85%</td> </tr> <tr> <td> Prazo</td> <td>19/07/2027</td> </tr> </tbody> </table>	Segmento	Escritórios	Localização	São Paulo - SP	Código	22G0282158	Taxa de aquisição	IPCA + 8,85%	Prazo	19/07/2027	<h4>Garantia</h4> <p>CF de Direitos Creditórios, AF dos Imóveis, AF das Cotas, Fundo de Reserva e Compromisso de Aporte.</p>
Segmento	Escritórios											
Localização	São Paulo - SP											
Código	22G0282158											
Taxa de aquisição	IPCA + 8,85%											
Prazo	19/07/2027											
	<h3>CRI Construtora Capital</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Segmento</td> <td>Residencial</td> </tr> <tr> <td> Localização</td> <td>Manaus - AM</td> </tr> <tr> <td> Código</td> <td>22H1814286</td> </tr> <tr> <td> Taxa de aquisição</td> <td>IPCA + 11,00%</td> </tr> <tr> <td> Prazo</td> <td>15/09/2027</td> </tr> </tbody> </table>	Segmento	Residencial	Localização	Manaus - AM	Código	22H1814286	Taxa de aquisição	IPCA + 11,00%	Prazo	15/09/2027	<h4>Garantia</h4> <p>AF do Imóvel e Fiança dos Sócios.</p>
Segmento	Residencial											
Localização	Manaus - AM											
Código	22H1814286											
Taxa de aquisição	IPCA + 11,00%											
Prazo	15/09/2027											



CRI DutraLog

Segmento	Logística
Localização	Guarulhos - SP
Código	21F1076305
Taxa de aquisição	IPCA + 8,00%
Prazo	20/06/2033

Garantia

AF de Imóvel, CF e Promessa de CF de Direitos Creditórios e Fundo de Despesas.



CRI Emergent Cold

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

Garantia

AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Fundo de Reserva e Aval dos Sócios.



CRI Vinci Globo

Segmento	Escritórios
Localização	São Paulo - SP
Código	22A0695877
Taxa de aquisição	IPCA + 6,83%
Prazo	07/01/2037

Garantia

AF do Imóvel, CF do Contrato Atípico de Locação e Fundo de Reserva.



CRI Helbor IV

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 Pátio Malzoni

Segmento	Escritórios
Localização	São Paulo - SP
Código	21I0931497
Taxa de aquisição	IPCA + 6,77%
Prazo	15/09/2031

Garantia

AF dos Imóveis, CF de 100% dos recebíveis detidos pelo FII oriundos dos Imóveis.

AF: Alienação Fiduciária.



CRI Mitre Realty

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 Pró-Soluto

Segmento	Residencial
Localização	-
Código	23F1240696
Taxa de aquisição	CDI + 4,00%
Prazo	15/06/2029

Garantia
Fundo de Reserva de 18,09% da Carteira e Obrigação de Recomposição da Devedora em até 50% do SD.



CRI Órigo II

Segmento	Energia
Localização	Minas Gerais
Código	22G0641775
Taxa de aquisição	IPCA + 10,00%
Prazo	30/06/2034

Garantia
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%
Prazo	25/08/2034

Garantia
AF de Imóvel, CF de Recebíveis, AF de Quotas, Fiança, Fundo de Reserva e LTV máximo de 35%.



CRI Pesa AIZ

Segmento	Industrial
Localização	São José dos Pinhais - PR
Código	21F0568504
Taxa de aquisição	IPCA + 7,00%
Prazo	22/09/2031

Garantia
CF de Direitos Creditórios, AF de Imóveis, Aval dos Acionistas e Fundo de Despesas.

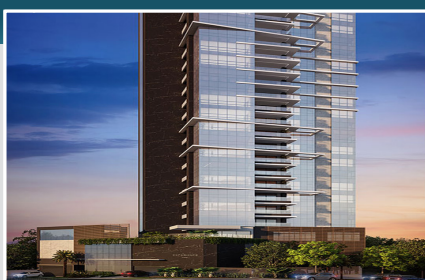


CRI P&G - Harmonia da Vila

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

Garantia

Fiança, CF de Recebíveis, AF de Imóveis, AF de Ações, Fundo de Reserva, Fundo de Despesa e Fundo de Juros.



CRI Plaenge 1S

Segmento	Residencial
Localização	Diversificado
Código	22E1313951
Taxa de aquisição	IPCA + 7,80%
Prazo	17/08/2026

Garantia

Fiança dos Sócios e da Holding, Fundo de Liquidez e CF dos Recebíveis.



CRI Plaenge 2S

Segmento	Residencial
Localização	Diversificado
Código	22E1314511
Taxa de aquisição	IPCA + 7,80%
Prazo	15/06/2027

Garantia

Fiança dos Sócios e da Holding, Fundo de Liquidez e CF dos Recebíveis.

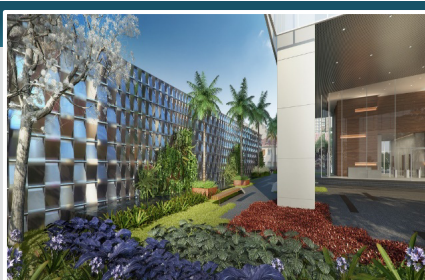


CRI Rosewood

Segmento	Hotel
Localização	São Paulo - SP
Código	21K0906902
Taxa de aquisição	IPCA + 7,50%
Prazo	22/11/2033

Garantia

CF de Recebíveis, AF de Imóveis, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.



CRI Vista Faria Lima

Segmento	Escritórios
Localização	São Paulo - SP
Código	19J0279700
Taxa de aquisição	CDI + 2,40%
Prazo	10/11/2031

Garantia

CF dos Recebíveis, AF do Imóvel, Fundo de Reserva e Fundo de Despesa.



CRI You - Perdizes Authentique

Segmento	Residencial
Localização	São Paulo - SP
Código	21L0666218
Taxa de aquisição	CDI + 4,30%
Prazo	16/12/2026

Garantia

Promessa de CF de Recebíveis, AF dos Imóveis, AF de Cotas, Fiança e Fundo de Reserva. Razão de Garantia de 160%.



Permuta Mod Pinheiros

Segmento	Residencial
Localização	São Paulo - SP
Torres/Unidades	1 / 171
Aprovação	Aprovado
Lançamento	Agosto de 2023
Evolução da obra	0%

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\$78,9 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>

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos



WHG Views

Entre em nossa comunidade no WhatsApp para acompanhar nossos conteúdos.

Wealth High Governance

