

Demonstração Financeira

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.256.643/0001-88

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos
e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022
com Relatório do Auditor Independente

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.256.643/0001-88

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Balanço patrimonial.	6
Demonstração do resultado	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	10
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto.....	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A
("Administradora do fundo")

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem os balanços patrimoniais em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 14 de outubro de 2022 (data de transferência da administração) a 30 de junho de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para período de 14 de outubro de 2022 a 30 de junho de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário - FII.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Em 30 de junho de 2023, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis do imobiliários no montante de R\$ 215.723 mil representava 85,18% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliário envolve risco de crédito da contraparte e de liquidez, além do fato de sua precificação utilizar técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários do imobiliário incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários do imobiliário; o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliarem na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado; verificação da liquidação financeira durante o período das aquisições, vendas, amortizações e recebimentos de cupom, bem como o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.b às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis do imobiliários imobiliário, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Conforme nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras, os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo no montante de R\$ 28.602 mil, foram apurados de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, levando em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, critério aplicável aos fundos de investimento imobiliário. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo e, conforme regulamento do Fundo, tal apuração não depende de apreciação dos cotistas em Assembleia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para os períodos de 08 de dezembro de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho de 2022 e 1º de julho de 2022 a 14 de outubro de 2022 (data de transferência da administração) foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatórios, em 28 de setembro de 2022 e 28 de julho de 2023, respectivamente, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários ("FIIs"), regulamentados por meio da Instrução CVM nº 472/2008 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

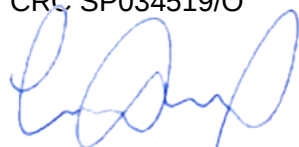
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP034519/O



Emerson Morelli
Contador CRC-SP249401/O

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Balanço patrimonial

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ativo	Nota	30.06.2023	% sobre PL	30.06.2022	% sobre PL
<u>Circulante</u>		<u>36.921</u>	<u>14,58%</u>	<u>74.074</u>	<u>29,50%</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		<u>5.039</u>	<u>1,99%</u>	<u>37.620</u>	<u>14,98%</u>
Disponibilidades		<u>-</u>	<u>0,00%</u>	<u>3.656</u>	<u>1,46%</u>
Banco conta movimento		<u>-</u>		<u>3.656</u>	<u>1,46%</u>
Cotas de fundos de investimento em renda fixa		<u>4.958</u>	<u>1,96%</u>	<u>-</u>	<u>0,00%</u>
OT soberano Fundo de investimento renda fixa referenciado DI longo prazo	4i	<u>4.958</u>	<u>1,96%</u>	<u>-</u>	<u>0,00%</u>
Títulos públicos de renda fixa		<u>-</u>	<u>0,00%</u>	<u>33.948</u>	<u>13,52%</u>
Letra Financeira do Tesouro - LFT	4b	<u>-</u>		<u>33.948</u>	<u>13,52%</u>
Despesas antecipadas		<u>30</u>	<u>0,01%</u>	<u>16</u>	<u>0,01%</u>
Taxa de fiscalização CVM		<u>23</u>	<u>0,01%</u>	<u>15</u>	<u>0,01%</u>
Taxa Bovespa		<u>7</u>	<u>0,00%</u>	<u>-</u>	<u>0,00%</u>
Taxa ANBIMA		<u>-</u>	<u>0,00%</u>	<u>1</u>	<u>0,00%</u>
Valores a receber		<u>51</u>	<u>0,02%</u>	<u>-</u>	<u>0,00%</u>
Crédito em conta corrente		<u>51</u>	<u>0,02%</u>	<u>-</u>	<u>0,00%</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		<u>31.882</u>	<u>12,59%</u>	<u>36.454</u>	<u>14,52%</u>
Ações negociadas em bolsa		<u>-</u>	<u>0,00%</u>	<u>1.911</u>	<u>0,76%</u>
BRPR3 - BR Properties S.A.	5a	<u>-</u>		<u>1.911</u>	<u>0,76%</u>

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Balanço patrimonial

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Nota	30.06.2023	% sobre PL	30.06.2022	% sobre PL
Ativo--Continuação					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5a	31.882	12,59%	34.449	13,72%
MCHY11 - Mauá High Yield FII		25.235	9,96%	25.092	9,99%
KNHY11 - Kinea High Yield CRI FII		6.222	2,46%	6.604	2,63%
BROF11 - BRPR Corporate Offices		409	0,16%	-	0,00%
MCCI11 - Mauá Capital Recebíveis Imobiliários FII		9	0,00%	2.746	1,09%
CPTS11 - Capitânia Securities II FII		7	0,00%	7	0,00%
Valores a receber		-	0,00%	94	0,04%
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário a receber		-	0,00%	94	0,04%
<u>Não Circulante</u>		226.688	89,51%	180.641	71,95%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		226.688	89,51%	180.641	71,95%
Títulos de renda fixa		215.723	85,18%	169.676	67,58%
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	5b	215.723	85,18%	169.676	67,58%
Cotas de sociedade de propósito específico		10.965	4,33%	10.965	4,37%
Amalia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5c	10.965	4,33%	10.965	4,37%
Total do ativo		263.609	104,08%	254.715	101,45%

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Balanço patrimonial

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Nota	30.06.2023	% sobre PL	30.06.2022	% sobre PL
Passivo					
<u>Circulante</u>		<u>10.341</u>	<u>4,08%</u>	<u>3.640</u>	<u>1,45%</u>
Operações compromissadas		<u>7.299</u>	<u>2,88%</u>	<u>-</u>	<u>0,00%</u>
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		<u>7.299</u>	<u>2,88%</u>	<u>-</u>	<u>0,00%</u>
Valores a pagar		<u>3.042</u>	<u>1,20%</u>	<u>3.640</u>	<u>1,45%</u>
Rendimentos a distribuir		<u>2.763</u>	<u>1,09%</u>	<u>2.760</u>	<u>1,10%</u>
Taxa de administração		<u>212</u>	<u>0,08%</u>	<u>212</u>	<u>0,08%</u>
Auditoria e custódia		<u>64</u>	<u>0,03%</u>	<u>7</u>	<u>0,00%</u>
Taxa de performance		<u>-</u>	<u>0,00%</u>	<u>579</u>	<u>0,23%</u>
Custo da oferta		<u>-</u>	<u>0,00%</u>	<u>82</u>	<u>0,03%</u>
Outras despesas		<u>3</u>	<u>0,00%</u>		<u>0,00%</u>
Total do passivo		<u>10.341</u>	<u>4,08%</u>	<u>3.640</u>	<u>1,45%</u>
Patrimônio líquido		<u>253.268</u>	<u>100,00%</u>	<u>251.075</u>	<u>100,00%</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>263.609</u>	<u>104,08%</u>	<u>254.715</u>	<u>101,45%</u>

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstrações dos resultados dos exercícios

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

		2023	2022
Composição do resultado dos exercícios	Nota		
Ativos financeiros de natureza imobiliária		34.345	9.246
Resultado com aplicações em companhias abertas	5a	(1.046)	29
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários	5a	333	242
Rendimento de fundos de investimentos imobiliários	5a	5.648	792
Renda e valor justo com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5b	29.410	8.183
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		442	1.514
Rendas com aplicações em títulos públicos	4b	187	1.514
Rendas com títulos de renda fixa	4i	332	-
Despesa tributária		(77)	
Demais despesas	9	(3.846)	(1.952)
Taxa de administração		(2.348)	(762)
Taxa de performance		(1.133)	(580)
Auditoria e Custódia		(152)	(33)
Taxa de fiscalização CVM		(22)	(49)
Outras despesas		(191)	(528)
Resultado líquido do exercício/período		30.941	8.808

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Cotas Integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 08 de dezembro de 2021	-	-	-	-
Cotas Integralizadas - 1º emissão	148.289	-	-	148.289
Cotas Integralizadas - 2º emissão	107.019	-	-	107.019
Custos relacionados à emissão de cotas	-	(6.046)	-	(6.046)
Rendimentos distribuídos	-	-	(6.995)	(6.995)
Resultado do período	-	-	8.808	8.808
Em 30 de junho de 2022	255.308	(6.046)	1.813	251.075
Custos relacionados à emissão de cotas	-	(142)	-	(142)
Rendimentos distribuídos	-	-	(28.606)	(28.606)
Resultado do período	-	-	30.941	30.941
Em 30 de junho de 2023	255.308	(6.188)	4.148	253.268

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2023	2022
(Em milhares de reais)		
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Compra e venda de títulos públicos	34.122	(32.435)
Rendas com cotas de fundo de renda fixa	332	-
Despesa tributária	(77)	-
Pagamentos de taxa de administração e gestão	(2.348)	(550)
Pagamento de taxa de performance	(1.712)	-
Pagamento de serviços técnicos especializados	(118)	-
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(30)	(64)
Pagamentos de auditoria e custódia	(91)	(26)
Demais pagamentos e recebimentos	(95)	(529)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	29.983	(33.604)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de juros e amortizações - CRIs	36.763	6.416
Rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário	5.082	792
Restituição de capital com ações negociadas em bolsa	566	-
Compra e venda de cotas de fundos de investimento imobiliários	2.994	(34.301)
Compra e venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(46.101)	(167.909)
Compra e venda de ações negociadas em bolsa	865	(1.882)
Aquisição de cotas de sociedade investida	-	(7.353)
Aumento de capital de sociedade investida	-	(3.612)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	169	(207.849)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento dos custos relacionados a emissão de cotas	(248)	(5.964)
Pagamento de distribuição de rendimento aos cotistas	(28.602)	(4.235)
Recebimento bruto pela emissão de cotas		255.308
Caixa líquido das atividades de financiamento	(28.850)	245.109
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.302	3.656
Caixa e equivalente de caixa no início do período	3.656	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período	4.958	3.656
Aumento de caixa e equivalente de caixa	1.302	3.656

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII, iniciou suas atividades em 08 de dezembro de 2021, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração

O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

O Fundo tem por objetivo 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 em imóveis, 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, ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII (“SPEs”); 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; certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; cotas de outros FII, 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; letras hipotecárias; letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Wealth High Governance Asset Management Ltda.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, da instituição responsável pela distribuição pública das cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11, a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício das demonstrações financeiras. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 28 de setembro de 2023.

3. Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Em 31 de junho de 2023 e 2022, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento, ambos com liquidez imediata.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração***Data de reconhecimento***

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta por cotas de fundo de investimento não imobiliário, cujo preço é divulgado pelo administrador dos respectivos fundos investidos, certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundo de investimento imobiliário.

f) Investimento em sociedade de propósito específico

Os investimentos em cotas de sociedades para propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, são avaliados com base no Pronunciamento Técnico CPC 18(R2) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto.

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Estes investimentos são avaliados e mensurados pelo método da equivalência patrimonial, reconhecidos inicialmente pelo custo, sendo o seu valor contábil aumentado ou diminuído pelo reconhecimento da participação do Fundo nos lucros ou prejuízos de cada período gerados pela investida após a aquisição e a realização dos ajustes necessários para uniformizar as práticas contábeis da investida às práticas contábeis do Fundo.

A participação do Fundo no lucro ou prejuízo do período da investida é reconhecida no resultado do período do Fundo e as distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “Circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “Não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

h) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada período.

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária**a. Caixa e equivalente de caixa**

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 30 de junho de 2023 e 2022 estão assim representados:

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	30/06/2023	30/06/2022
Disponibilidades	-	3.656
Cotas de fundos de investimento (i)	4.958	-
Total	4.958	3.656

(i.) Cotas de fundo de investimentos

	2023		
Fundos de Investimento	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado
OT Soberano	2.090,63	2.371,64	4.958

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 332 apropriados como rendimento de cotas de fundos de investimento, demonstrado no quadro de demonstração dos resultados dos exercícios na rubrica "Ativos financeiro de natureza não imobiliária".

b. Títulos públicos de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim representados:

Ativo	Período	Valor de Mercado	Faixas de vencimento
Letra Financeira do Tesouro - LFT	30/06/2023	-	-
Letra Financeira do Tesouro - LFT	30/06/2022	33.948	Acima de 365 dias

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 187 (2022: R\$ 1.514) apropriados como rendimento com títulos públicos, demonstrado no quadro de demonstração dos resultados dos exercícios na rubrica "Rendas com aplicações em títulos públicos".

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

5. Ativos de natureza imobiliária**a) Ações de companhia investida e cotas de fundo de investimento imobiliário**

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, as ações e cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa integrantes da carteira estão assim representados:

30/06/2023				
	Quantidade detida	Quantidade emitida	Participação	Valor
Cotas de fundo de investimento imobiliário	295.986	80.068.419	6,7234%	31.882
MCHY11 - Mauá High Yield	227.362	3.589.771	6,3336%	25.235
KNHY11 - Kinea High Yield CRI	62.600	18.490.843	0,3385%	6.222
BROF11 - BRPR Corporate Offices	5.847	11.610.812	0,0504%	409
MCCI11 - Mauá Capital Recebíveis Imobiliários	100	14.594.179	0,0007%	9
CPTS11 - Capitânia Securities II	77	31782814	0,0002%	7
30/06/2022				
	Quantidade detida	Quantidade emitida	Participação	Valor
Ações negociadas em bolsa	215.900	464.243.333	0,0465%	1.911
BRPR3 - BR Properties S.A.	215.900	464.243.333	0,0465%	1.911
Cotas de fundo de investimento imobiliário	319.767	68.457.607	6,8905%	34.449
MCHY11 - Mauá High Yield	228.112	3.589.771	6,3545%	25.092
KNHY11 - Kinea High Yield CRI	63.500	18.490.843	0,3434%	6.604
MCCI11 - Mauá Capital Recebíveis Imobiliários	28.078	14.594.179	0,1924%	2.746
CPTS11 - Capitânia Securities II	77	31.782.814	0,0002%	7

BRPR3 - BR Properties S.A.

A BR Properties (BR Properties S/A) é uma empresa brasileira do setor imobiliário, constituída como sociedade anônima de capital aberto e negociada na B3 sob o código BRPR3. Sua atividade principal é a aquisição e locação de imóveis comerciais. A empresa atua especialmente nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro. A BR Properties foca suas atividades na aquisição, administração, locação e venda de imóveis comerciais. A BR Properties atua com escritórios comerciais, galpões para centros de distribuição de varejo, além de empreendimentos industriais. A companhia tem como foco agregar valor aos imóveis adquiridos. Dessa forma, após a aquisição são realizados investimentos antes de prosseguir para a locação ou venda do imóvel.

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

MCHY11 - Mauá High Yield FII

O Fundo tem por objetivo auferir rendimento e ganho de capital aos investidores através da aquisição de CRI. O Fundo deverá investir no mínimo 67% de seu patrimônio nesse tipo de ativo.

KNHY11 - Kinea High Yield CRI FII

Tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários - assim entendido como mais de 50% do patrimônio líquido do Fundo - por meio da aquisição de CRIs, de debêntures, de cotas de FIDC, de cotas de fundos de investimento e de LIGs. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em LCIs, LHS, cotas de FIIs e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

BROF11 - BRPR Corporate Offices

É um veículo de investimento cujas premissas principais são a gestão ativa e geração de renda por meio de aluguel dos ativos de sua carteira. Com foco em eficiência e qualidade operacional, somada à prospecção de novos negócios de maneira assertiva e com uma estratégia ativa de reciclagem de portfólio, o BROF11 tem como objetivo gerar valor para o acionista através de investimentos em imóveis comerciais (lajes corporativas) estrategicamente localizados nas principais regiões do País. O BROF11 possui uma política de gestão baseada em: (i) negociação ativa dos contratos de locação vigentes e de potenciais novas locações; (ii) investimento em melhorias dos imóveis existentes; (iii) expansão da carteira de ativos; (iv) reciclagem eficiente do portfólio. Público-alvo Investidores em geral. Consultor Imobiliário BRPR Consultoria Ltda. Taxa de Performance Não há. Prazo Indeterminado.

MCCI11 - Mauá Capital Recebíveis Imobiliários FII

O Fundo tem por objetivo auferir rendimento e ganho de capital aos investidores através da aquisição de CRI. O Fundo deverá investir no mínimo 67% de seu patrimônio nesse tipo de ativo

CPTS11 - Capitânia Securities II FII

O fundo tem como objetivo buscar, no longo prazo, rentabilidade proveniente de títulos e valores mobiliários geradores de renda, ligados ao setor imobiliário e indicados como ativos-alvo (CRI; cotas de fundos de investimento imobiliário; letras de crédito imobiliárias; e letras hipotecárias),

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Segue abaixo a movimentação das Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários:

	Ações negociadas em bolsa	Cotas de fundos de investimento imobiliário
Saldo Inicial	-	-
Compras e vendas	1.882	34.301
Resultado com aplicações em companhias abertas	29	-
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários	-	242
Saldos em 30/06/2022	1.911	34.543
Compras e vendas	(865)	(2.994)
Resultado com aplicações em companhias abertas	(1.046)	
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários	-	333
Saldos em 30/06/2023	-	31.882

b) Certificados de Recebíveis Imobiliários

As características dos CRIs, tais como seus emissores, cedentes e garantias atreladas a cada uma das operações estão apresentadas a seguir:

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Características de CRI

Securitizadora	Código Cetip	Índice de correção	Garantia (*)	Índice	Emissão	Aquisição	Vencimento	30.06.2022	30.06.2023
Provincia	21L0666218	4,30%	AF; CF; FR; Sub	CDI	10/12/2021	17/12/2021	16/12/2026	24.008	23.242
Provincia	21L0666218	4,30%	AF; CF; FR; Sub	CDI	10/12/2021	20/12/2021	16/12/2026	4.175	4.041
Virgo	21F0568504	7,00%	CF; AF; AVAL; FD	IPCA	21/06/2021	28/12/2021	22/09/2031	5.108	4.968
Virgo	21I0931497	5,92%	AF; CF	IPCA	01/10/2021	11/01/2022	15/09/2031	13.156	13.605
Opea	22A0695877	6,95%	AF; FR	IPCA	03/01/2022	21/01/2022	07/01/2037	7.844	
Bari	21K0938679	2,50%	AF	CDI	22/11/2021	16/02/2022	20/11/2024	10.042	8.294
Habitasec	22B0581101	7,85%	AVAL; AF; FR; Sub	IGPM	21/02/2022	03/03/2022	22/02/2030	9.595	7.979
Habitasec	22B0581101	7,85%	AVAL; AF; FR; Sub	IGPM	21/02/2022	09/03/2022	22/02/2030	2.421	2.013
Fortesec	20I0483144	8,25%	AVAL; AF; FR	IPCA	08/12/2020	11/03/2022	20/11/2033	11.892	
Virgo	22C0983841	2,30%	AF	CDI	30/03/2022	12/04/2022	17/03/2027	10.046	10.160
Truesec	21K0906902	7,00%	CF; AF; FR; FD	IPCA	26/11/2021	20/04/2022	22/11/2033	11.075	1.455
Opea	22A0695877	6,83%	AF; FR	IPCA	03/01/2022	28/04/2022	07/01/2037	11.989	11.147
Truesec	21I0906902	7,00%	CF; AF; FR; FD	IPCA	26/11/2021	23/05/2022	22/11/2033	4.995	
Truesec	21J1022783	7,00%	AF; CF; FD	IPCA	15/10/2021	30/05/2022	15/10/2031	5.230	-
Opea	22E1284935	6,75%	AF	IPCA	09/06/2022	17/06/2022	11/04/2034	9.919	9.958
Truesec	21F1076305	8,00%	AF; CF; FD	IPCA	23/06/2021	27/06/2022	20/06/2033	10.158	9.502
Vert	22F0930128	4,00%	FIANÇA; CF; AF; F R; FD	CDI	17/06/2022	28/06/2022	21/06/2028	18.023	18.086
Opea Sec	22E1314511	7,80%	FL; CF	IPCA	29/06/2022	08/07/2022	15/06/2027	-	4.851
Truesec	22E1313951	7,80%	FL; CF	IPCA	29/06/2022	08/07/2022	17/08/2026	-	2.993
Truesec	22G0282158	8,85%	CF; AF; FR	IPCA	19/07/2022	19/07/2022	19/07/2027	-	23.537
Truesec	22G0641775	10,00%	AF	IPCA	08/07/2022	19/07/2022	30/06/2034	-	11.312
Truesec	22H1579450	8,05%	AF; CF; FL; FR	IPCA	24/08/2022	31/08/2022	25/08/2034	-	10.292
Truesec	22I0246580	5,25%	CP; AF; FR; FD; FJ	CDI	09/09/2022	27/09/2022	24/09/2029	-	7.384
Truesec	22I0246580	5,25%	CP; AF; FR; FD; FJ	CDI	09/09/2022	04/10/2022	24/09/2029	-	2.510
Truesec	22H1814286	11,00%	AF; FL	IPCA	30/08/2022	05/10/2022	15/09/2027	-	7.337
Provincia	22J1370286	10,90%	FIANÇA; AF; CF; F D; FR; FJ	IPCA	03/11/2022	17/11/2022	27/11/2025	-	3.034
Truesec	21F1076305	8,00%	CF; AF; FD	IPCA	23/06/2021	06/03/2023	20/06/2033	-	1.175
Provincia	22J1370286	10,90%	FIANÇA; AF; CF; F D; FR; FJ	IPCA	03/11/2022	25/04/2023	27/11/2025	-	3.944
Truesec	19J0279700	2,16%	AF	IPCA	18/10/2019	31/05/2023	10/10/2039	-	5.613
Truesec	21K0906902	7,50%	CF; AF; FR; FD	IPCA	22/11/2021	23/05/2022	22/11/2033	-	5.293
Truesec	22I0246580	5,25%	CP; AF; FR; FD; FJ	CDI	09/09/2022	04/10/2022	24/09/2029	-	1.998
Total								169.676	215.723

(*) Garantias: AF - Alienação Fiduciária; CF - Cessão Fiduciária; FR - Fundo de Reserva; Sub - Subordinação; FJ - Fundo de Juros; FL - Fiança Locatícia; FD - Fundo de Despesas; Seguros - MIP e DFI.

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

	<u>Valor justo</u>
Saldo Inicial	-
Compra e venda de CRIs	167.909
Resultado com CRIs	8.183
Amortizações e juros recebidos de CRIs	(6.416)
Saldo em 30/06/2022	169.676
Compra e venda de CRIs	46.101
Resultado com CRIs	36.709
Amortizações e juros recebidos de CRIs	(36.763)
Saldo em 30/06/2023	215.723

c) Cotas de Sociedade Investida**Amália Empreendimentos Imobiliários Ltda ("Amália")**

A Amália é (i) detentora dos direitos aquisitivos dos imóveis localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amália de Noronha, nºs 282 e 292, Pinheiros, CEP 05410-010, objeto das matrículas nºs 38.889 e 38.931, ambos do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, e (ii) atual e legítima proprietária, livre de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas, dos imóveis localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amália de Noronha, nºs 276, 300, 302 e 304, Pinheiros, CEP 05410-010, objeto das matrículas nºs 79.366 e 27.988, ambas do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóvel"). Em 16 de dezembro de 2021, foi celebrado o Instrumento Particular de Compra e Venda de Cotas e outras avenças, por meio do qual o Fundo adquiriu, pelo valor de R\$ 7.353, 10.964.500 cotas da Sociedade Investida. Em 17 de dezembro de 2021, o Fundo realizou o pagamento de R\$7.053. O saldo restante de R\$300 foi pago em 10 de janeiro de 2022. A aquisição teve por objetivo viabilizar o desenvolvimento de determinado empreendimento imobiliário, por meio da incorporação imobiliária no Imóvel, nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação correlata, com uso de empreendimento de habitação de mercado popular ("ehmp"), flats e fachada ativa, o qual será construído em área do Imóvel, e deverá observar as seguintes características mínimas: 1 (uma) torre, com total de 176 (cento e setenta e seis) unidades autônomas, sendo 137 (cento e trinta e sete) ehmp, 34 (trinta e quatro) flats e 5 (cinco) lojas, com área privativa média para cada unidade de 28,45m² (vinte e oito vírgula quarenta e cinco metros quadrados) ehmp, 22,12m² (vinte e dois vírgula doze metros quadrados) flats e 73,78m² (setenta e três vírgula setenta e oito metros quadrados) lojas, totalizando a área total privativa construída de 5.021,97 m² (cinco mil e vinte e um vírgula noventa e sete metros quadrados).

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Foi constituído um consórcio entre as sociedades Amalia Empreendimento Imobiliário Ltda. e Amalia 2 Empreendimento Imobiliário Ltda., nos termos dos artigos 278 e 279 da Lei nº 6.404/76, com observância da Instrução Normativa DREI nº 81, de 10 de junho de 2020, e legislação correlata, por meio da celebração do Contrato de Constituição de Consórcio Amalia de Noronha ("Consórcio"), o qual tem por objeto, a conjugação de esforços, para a consecução do Empreendimento Imobiliário no Imóvel. Em 16 de dezembro de 2021, foi aprovado o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 3.912, dividido em 3.912.500 cotas, totalmente subscrito pelo Fundo e integralizado, em três parcelas de R\$300, R\$1.612 e R\$2.000, pagas em 10 de janeiro, 25 de fevereiro e 5 de abril de 2022, respectivamente.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 o valor atribuído a companhia se manteve como o de custo devido ao atual estágio de desenvolvimento da propriedade para investimento detida pela sociedade investida.

6. Gerenciamento e fatores de riscos**a) Gerenciamento**

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos CCTVM e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b) Fatores de Risco**Risco de Crédito**

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de Mercado

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Financeiros, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7. Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo é dividido em cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas**i. Subscrição e integralização**

A primeira emissão de cotas do Fundo foi uma oferta restrita, realizada por meio de oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476/2009, no montante de até R\$ 200.000 divididos em até 20.000.000 de cotas, cujo valor unitário foi de R\$ 0,01 (dez reais) por cota, sem taxa de distribuição. Todos os custos da oferta restrita foram arcados pelo Fundo. Na Primeira Emissão foram subscritas e integralizadas 14.828.868 cotas ao valor unitário de R\$ 0,01(dez reais), totalizando o montante de R\$148.289.

Após a Primeira Emissão, as demais ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas ou em ato do Administrador, que após o recebimento de recomendação do Gestor, poderá realizar novas emissões de cotas independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM nº 472/2008, observados os procedimentos operacionais da B3, desde que limitadas ao montante total máximo de até R\$5.000.000.

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A segunda emissão de cotas do Fundo, aprovada nas Assembleias Gerais Extraordinárias de Cotistas realizada em 22 de fevereiro de 2022 e 11 de março de 2022, foi realizada por meio de oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos das Instruções da CVM n 400/2003, no montante de até R\$ 200.000 divididos em até 20.000.000 de cotas, cujo valor unitário foi de R\$ 0,01 (dez reais) por cota, sem considerar a eventual taxa de distribuição primária aplicada na oferta. Nos termos da segunda emissão de cotas do Fundo, foi admitida a distribuição parcial das novas cotas no montante mínimo de 3.000.000 de novas Cotas, perfazendo o volume total de até R\$30.000, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"). No ato da subscrição primária das cotas de segunda emissão, os subscritores pagaram taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 0,43 (quarenta e três centavos) por cada Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo que cada Nova Cota subscrita custou R\$10,43 (dez reais e quarenta e três centavos) aos respectivos subscritores, já considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição"). Conforme Anúncio de Encerramento da oferta pública primária da segunda emissão, divulgado em 19 de maio de 2022, foram subscritas e integralizadas 10.260.663 Novas Cotas da segunda emissão, no valor de R\$ 10,43 (dez reais e quarenta e três centavos), totalizando o montante bruto de R\$ 107.019, sendo que R\$ 0,43 (quarenta e três centavos) foi atribuído ao custo da oferta.

Em 30 de junho de 2023 o fundo possui o total de 25.089.531 cotas no valor de R\$ 10,09 cada.

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ii. Amortização

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das orientações do Gestor. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial.

O Fundo não realizou amortizações durante os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022.

iii. Resgate

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

iv. Ambiente de negociação das cotas

As Cotas são depositadas (i) para distribuição no mercado primário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; (ii) para negociação no mercado secundário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

Depois das Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado.

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

v. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2023	2022
Lucro líquido contábil	30.940	8.808
(-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(3.966)	(4.075)
(-/+) Ajuste das despesas transitadas via caixa	(1.396)	798
Lucro conforme regime de caixa	25.578	5.531
Rendimentos pagos relativos ao exercício anterior	2.760	-
Rendimentos pagos do exercício atual	25.842	4.235
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte	2.763	2.760
Percentual distribuído	111,83%	126,47%

vi. Evolução e rentabilidade

Período de	Valor da cota	Rentabilidade
30 de junho de 2023	R\$ 10,09	0,87%
30 de junho de 2022	R\$ 10,01	0,07%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

8. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A

Gestão: Wealth High Governance Asset Management Ltda

Custódia: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.

Controladoria: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.

Escrituração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.

9. Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas administrativas	30/06/2023	% Sob PL Médio	30/06/2022	% Sob PL Médio
Taxa de administração	2.348	0,94%	762	0,56%
Taxa de performance	1.133	0,45%	580	0,42%
Auditoria e Custódia	152	0,06%	33	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	22	0,01%	49	0,04%
Outras despesas	192	0,08%	528	0,39%
Total	3.847	1,53%	1.952	1,42%
Patrimônio líquido médio	251.118		136.997	

a) Remunerações

Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo pagará uma taxa de administração equivalente a 1,00% ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado um valor mínimo mensal de R\$13 nos 12 primeiros meses contados do primeiro pagamento devido ao Administrador e de R\$16 a partir do 13º mês, corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado e calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) ("Taxa de Administração").

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Além de parcela da Taxa de Administração, o Gestor fará jus a uma taxa de performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor.

10. Atos societários**Em 31 de outubro de 2022 na assembleia geral dos cotistas foi deliberado:**

A aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, notas explicativas e parecer do auditor independente referentes ao exercício social findo em 30 de junho de 2022;

Em 04 de outubro de 2022 na assembleia geral dos cotistas foi deliberado:

A transferência da administração fiduciária do Fundo para o XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,

Substituição da prestação dos serviços de custódia, escrituração, controladoria e tesouraria do Fundo que passará a ser realizada pelo Novo Administrador ou por instituição devidamente habilitada, que venha a ser contratada pelo Novo Administrador;

Em 11 de março de 2022 na assembleia geral dos cotistas foi deliberado:

A aprovação da 2ª emissão de cotas do Fundo, todas nominativas e escriturais, em série única, as quais foram objeto de oferta pública de distribuição.

A aprovação para a contratação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A, para atuar na coordenação da Oferta e distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

Renúncia, pela integralidade dos Cotistas, ao exercício do direito de preferência, previsto na Cláusula 8 do regulamento do Fundo para subscrição e integralização das Novas Cotas da Segunda Emissão, relacionadas à Oferta;

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

11. Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

12. Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

13. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 8 e 9, no exercício findo em 30 de junho de 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	R\$
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa administração de	Despesa	1.612
			Passivo	212
Oliveira Trust DTVM	Custodiante	Custódia	Despesa	39
			Passivo	-

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.256.643/0001-88**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

15. Outras informações

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros : (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos.

A referida Resolução entra em vigor em 3 de abril de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, serão automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

O Administrador e Gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova Regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

* * *

Ivy Araújo Santos

Contadora CRC-RJ 123090/O-3

Lizandro Sommer Arnoni

CPF:279.902.288-07