

WHG Finvest SP Realty
Fundo de
Investimento
Imobiliário

CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

**Demonstrações financeiras no exercício
findo em 31 de dezembro 2023**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações do fluxo de caixa (método direto)	10
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Cotistas e à Administradora do
WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo - SP**

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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.

Mensuração dos investimento em ações de companhia fechada do Fundo

Principais assuntos de auditoria	Como a nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui investimento em ações de companhia fechada no valor de R\$ 59.811 mil, correspondentes a 97,45% de seu patrimônio líquido. Este investimento foi mensurado a valor justo, o qual foi determinado através do percentual de participação do Fundo sobre as informações financeiras da companhia investida, sendo que essas informações financeiras estão atualizadas a valor justo dos empreendimentos imobiliários de suas SPEs (investimentos indireto do Fundo). Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo das ações de companhia fechada e do impacto que eventuais mudanças nas premissas, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Verificação dos valores de custos incorridos nas investidas indiretas pré operacionais que encontram-se em estágio de construção, sendo que esses valores representam a melhor estimativa de valor justo; • Verificação do contrato de compra e venda dos ativos imobiliários da companhia investida indireta operacional, e as respectivas liquidações financeiras, sendo que a transação representa a melhor estimativa de valor justo; • Análise das informações da companhia investida, validação do percentual de participação do Fundo e recálculo do valor justo; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo auditado, considerando as informações relevantes das normas aplicáveis.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis critérios utilizados para validar o valor justo dos investimentos em ações em companhia fechada, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do 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 administração 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 detectam 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 obtemos 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.
- Obtemos 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 administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, 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 março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota	2023		2022	
		Valores	% PL	Valores	% PL
<u>Circulante</u>		<u>61.670</u>	<u>100,48%</u>	<u>40.161</u>	<u>100,76%</u>
Cotas de fundo de investimento	3d e 4	<u>1.859</u>	<u>3,03%</u>	<u>11.921</u>	<u>29,91%</u>
Cotas de fundos de investimento renda fixa		1.859	3,03%	11.921	29,91%
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	<u>59.811</u>	<u>97,45%</u>	<u>28.240</u>	<u>70,85%</u>
Ações subscritas de companhia fechada		69.620	113,43%	-	0,00%
Ações a integralizar		(9.809)	-15,98%	-	0,00%
Investimento em sociedade de propósito específico		-	0,00%	28.240	70,85%
Total do ativo		<u>61.670</u>	<u>100,48%</u>	<u>40.161</u>	<u>100,76%</u>
Passivo					
<u>Circulante</u>		<u>293</u>	<u>0,48%</u>	<u>303</u>	<u>0,76%</u>
Custo de emissão de cotas	8i	202	0,33%	202	0,51%
Taxa de administração		73	0,12%	52	0,13%
Auditoria		18	0,03%	20	0,05%
Créditos a identificar		-	0,00%	29	0,07%
Total do passivo		<u>293</u>	<u>0,48%</u>	<u>303</u>	<u>0,76%</u>
Patrimônio líquido		<u>61.377</u>	<u>100,00%</u>	<u>39.858</u>	<u>100,00%</u>
Cotas integralizadas	8	62.289	101,49%	41.120	103,17%
(-) Custo relacionados a emissão de cotas		(1.361)	-2,22%	(1.334)	-3,35%
Reserva de lucros		449	0,73%	72	0,18%
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>61.670</u>	<u>100,48%</u>	<u>40.161</u>	<u>100,76%</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Demonstrações dos resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 03 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2023	2022
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Rendas com cotas de fundo renda fixa		1.376	277
Despesas tributárias		(240)	(62)
Resultado Líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária		1.136	215
Outras Despesas	10	(759)	(143)
Taxa de Administração		(395)	(98)
Taxa de Gestão		(239)	-
Taxa de Custódia		(56)	-
Bolsa de Valores		(20)	-
Auditoria		(20)	(20)
Cetip/Selic		(10)	-
Taxa CVM		(10)	-
Comissões		(7)	-
Anbima		(2)	-
Advogados		-	(23)
Outras despesas		-	(2)
Resultado Líquido do exercício/período		377	72
Quantidade de cotas		59.392	41.120
Resultado Líquido por cota (em reais)		6,35	1,75

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 03 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Reservas de lucros	Resultado acumulado	Total
Em 03 de novembro de 2022		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Aplicação de cotistas		41.120	-	-	-	41.120
Custos relacionados a emissão de cotas	8i		(1.334)			(1.334)
Resultado líquido do período		-	-	-	72	72
Constituição de reservas		-	-	72	(72)	-
Em 31 de dezembro de 2022		<u>41.120</u>	<u>(1.334)</u>	<u>72</u>	<u>-</u>	<u>39.858</u>
Aplicação de cotistas		21.169	-	-	-	21.169
Custos relacionados a emissão de cotas	8i	-	(27)	-	-	(27)
Resultado líquido do exercício		-	-	-	377	377
Constituição de reservas		-	-	377	(377)	-
Em 31 de dezembro de 2023		<u>62.289</u>	<u>(1.361)</u>	<u>449</u>	<u>-</u>	<u>61.377</u>

WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 03 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro 2022

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendas com título de renda fixa	1.376	277
Taxa de administração	(374)	(45)
Tributos	(240)	(62)
Gestão	(239)	-
Custódia	(56)	-
Valores a identificar	(29)	29
Auditoria	(21)	-
Anuidade Ibovespa	(30)	(2)
Taxa de fiscalização CVM	(10)	-
Comissões	(7)	-
Taxa Anbima	(2)	-
Demais pagamentos	(1)	-
Advogado	-	(23)
Caixa líquido das atividades operacionais	367	174
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aumento de capital social das SPE	(31.571)	(28.240)
Caixa líquido das atividades de investimento	(31.571)	(28.240)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de Cotas	21.169	41.120
Custo relacionado a emissão de cotas	(27)	(1.132)
Caixa líquido das atividades de financiamento	21.142	39.988
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(10.062)	11.921
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	11.921	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	1.859	11.921
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(10.062)	11.921

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 03 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. (“XP Investimentos”), foi constituído em 02 de agosto de 2021, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 60 (sessenta) meses contados da primeira integralização de cotas do Fundo que ocorreu em 03 de novembro de 2022 (início das atividades), podendo ser prorrogado por mais 12 (doze) meses conforme orientação conjunta do gestor e comitê de investimentos, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral, por deliberação da maioria simples das cotas emitidas.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento, composta pelos ativos: (i) nos Ativos Imobiliários, e/ou (ii) Ativos Financeiros Imobiliários e/ou (iii) em Ativos de Renda Fixa, preponderantemente, por meio de investimentos, de acordo com as funções estabelecidas no regulamento.

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros, ativos imobiliários e ativos de renda fixa.

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

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento financeiro, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil das instituições do Sistema Financeiro (COSIF) e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 30 de junho de 2025. Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado à nova Resolução. Os impactos da

WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 03 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

adaptação do Fundo à nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administradora e poderão vir a ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas do Fundo.

Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado à nova Resolução. Os impactos da adaptação do Fundo à nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administradora e poderão vir a ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas do Fundo.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 28 de março de 2024.

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 apresentadas em reais 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.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento 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.

WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 03 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias de acordo com os Pronunciamentos Técnicos CPC 46 e 48, emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

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 pelas cotas de fundo de investimento não imobiliário, cujo preço é divulgado pelo administrador dos respectivos fundos investidos.

f) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Os investimentos em cotas de companhia fechada, 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.

As ações de companhia fechada, estão demonstradas pelo seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através das informações financeiras das companhias investidas atualizado pelo percentual de participação do Fundo nessa investida.

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 exercício/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 exercício/período da investida é reconhecida no resultado do exercício/período do Fundo e as distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

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

WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 03 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base nas melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses caso contrário são demonstrados como não circulantes.

h) Resultado por cota

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

4 Caixa e equivalente de caixa

Cotas de fundo de investimentos

As cotas de fundos integrantes da carteira estão assim representadas:

2023			
Cotas de Fundo	Valor de mercado	Quantidade	Valor da cota
OT Soberano referenciado DI	1.859	741,97	2.514,69

WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 03 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

2022			
Cotas de Fundo	Valor de mercado	Quantidade	Valor da cota
OT Soberano referenciado DI	11.921	5.365,59	2.228,61

5 Ativos de natureza imobiliária

i. WHG SP Realty Holding Ltda. (“Holding” ou “Sociedade”)

O WHG Finvest SP Realty Holding Ltda. tem sede social na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Avenida Jardim, nº 803, 7º andar, Itaim Bibi, CEP 01.453-000.

A Sociedade não tem filiais, agências ou escritórios de representação, podendo, entretanto, abri-los em qualquer parte do país ou no exterior, por decisão do sócio.

A Sociedade tem por objeto social: (i) a administração direta ou indireta de empreendimentos imobiliários residenciais; e (ii) a participação como sócia, quotista, acionista, participante, debenturista, em outras sociedades simples, empresárias, fundos de investimento e em empreendimentos imobiliários residenciais (Holding).

A Sociedade terá prazo de duração indeterminado.

Em 07 de fevereiro de 2023, através do instrumento particular de constituição da Sociedade, foi deliberado que o capital da Sociedade passaria a ser de R\$ 41.120, dividido em 41.120.000 cotas, no valor nominal de R\$ 1,00.

No dia 25 de outubro de 2023, foi deliberado o aumento de capital da Sociedade de R\$ 41.120 para R\$ 69.620 (sessenta e nove milhões, seiscentos e vinte mil reais), dividido em 69.620.000 (sessenta e nove milhões, seiscentos e vinte mil reais) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, portanto, um aumento de capital de R\$ 28.500, mediante a criação de 28.500.000 novas cotas, detidas em sua totalidade pelo WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário.

A constituição da Holding ocorreu da seguinte forma: R\$ 28.240 através de entrega de ações das SPE's e um aumento em moeda nacional no valor de R\$ 12.880, totalizando um aumento no capital social no montante de R\$ 41.120. Subsequentemente a constituição inicial houve um novo aumento de capital no valor de R\$ 28.500, sendo que R\$ 9.809 ainda encontram-se como ações a integralizar. Sendo assim a Holding possui 69.620.000 de cotas detidas das SPEs, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas.

WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 03 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ii. Investimento indireto em Sociedade de Propósito Específico

Resumo do projeto imobiliário da SPE

ONE DI 34 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

A Sociedade sob a denominação de ONE DI 34 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., situado na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 7º Andar, Itaim Bibi, CEP 01.453-000. Poderá abrir ou fechar escritórios, agências, filiais, sucursais onde e quando convier, mediante resolução dos sócios, observadas as disposições contratuais e legais.

A Sociedade tem por objetivo social realizar a incorporação do empreendimento imobiliário sob regime da Lei Federal nº 4.591/64 e demais disposições do Código Civil, bem como construção do empreendimento imobiliário, em imóveis que venha adquirir para referido fim.

Em 08 de novembro de 2022, através da primeira alteração de contrato social, a sociedade ONE Innovation Empreendimentos e Participações S.A., na qualidade de única sócia, representando a totalidade do capital social da ONE DI 34 Empreendimento Imobiliário SPE LTDA e na qualidade de sócio ingressante, WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), de comum acordo, decidiu ceder e transferir, de forma onerosa, 100% (cem por cento) das cotas que detinha no capital social em favor do Fundo, no valor nominal total de R\$ 1 (mil reais), com todos os direitos e obrigações que elas representam, livres de quaisquer ônus ou gravame.

Após a transferência das cotas, foi deliberado o aumento do capital social, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, onde passou a ser de R\$ 8.191 (oito milhões e cento e noventa e um mil reais), dividido em 8.191.000 (oito milhões e cento e noventa e um mil) cotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelo Fundo, em 08 de novembro de 2022.

Nos termos da 2ª alteração contratual, em 22 de junho de 2023, foi deliberado que o capital da Sociedade seria integralmente transferido para Holding. Sendo assim, as 8.191.000 ações passa a ser totalmente subscritas e integralizadas pela Holding.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Sociedade possuía um montante de R\$ 1.756 e R\$ 6.262, representado no balanço patrimonial como “estoque imobiliário” e “terrenos” respectivamente.

WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 03 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Características da Operação:

Empreendimento residencial com VGV estimado em R\$ 69 milhões, localizado na Vila Nova, cidade de São Paulo.

Estrutura de Investimento: O Fundo investirá os recursos via Holding na SPE.

ONE DI 35 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

A Sociedade sob a denominação de ONE DI 35 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 7º Andar, Itaim Bibi, CEP 01.453-000. Poderão ser abertos ou fechados escritórios, agências, filiais, sucursais onde e quando convier, mediante resolução dos sócios, observadas as disposições contratuais e legais.

A Sociedade tem por objetivo social realizar a incorporação do empreendimento imobiliário sob regime da Lei Federal nº 4.591/64 e demais disposições do Código Civil, bem como construção do empreendimento imobiliário, em imóveis que venha adquirir para referido fim.

Em 08 de novembro de 2022, através da primeira alteração de contrato social, a sociedade ONE Innovation Empreendimentos e Participações S.A., na qualidade de única sócia representando a totalidade do capital social da ONE DI 35 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e na qualidade de sócio ingressante WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), concordam de comum acordo, ceder e transferir, de forma onerosa, 100% (cem por cento) das cotas que detinha no capital social em favor do Fundo, no valor nominal total de R\$ 1 (mil reais).

Após a transferência das cotas, foi deliberado o aumento do capital social totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, onde passou a ser de R\$ 20.051 (vinte milhões e cinquenta e um mil reais), dividido em 20.051.000 (vinte milhões e cinquenta e um mil) cotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, integralmente detidas pelo Fundo, integralizadas em 08 de novembro de 2022.

Poderão ser abertos ou fechados escritórios, agências, filiais, sucursais onde e quando convier, mediante resolução dos sócios, observadas as disposições contratuais e legais.

A Sociedade tem por objetivo social realizar a incorporação do empreendimento imobiliário sob regime da Lei Federal nº 4.591/64 e demais disposições do Código Civil, bem como construção do empreendimento imobiliário, em imóveis que venha adquirir para referido fim.

Nos termos da 2ª alteração contratual, foi deliberado que o capital da Sociedade seria integralmente transferido para Holding. Sendo assim, as 21.051.000 foram totalmente subscritas e

WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 03 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

integralizadas pela Holding.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, tem um montante de R\$ 3.055 e R\$ 16.773, representado no balanço patrimonial como “estoque imobiliário” e “terrenos” respectivamente.

Características da Operação

Empreendimento residencial com VGV estimado em R\$ 99,6 milhões, localizado na Vila Nova, cidade de São Paulo.

Estrutura de Investimento: O Fundo investirá os recursos via Holding na SPE.

iii. Atualização das companhias investidas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 ocorreu a constituição da Holding com entrega de ações das investidas, conforme nota 5.i e aumento de capital.

Em 31 de dezembro de 2023, as investidas pré operacionais que encontram-se em estágio de construção, foram avaliadas pelo custo, até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro. Enquanto a investida ONE DI 54, que encontra-se operacional, foi mensurado com base no valor de aquisição ocorrido em novembro de 2023.

Em 31 de dezembro de 2022 o valor do investimento nas SPEs foi mensurado com base no valor de aquisição ocorrido em novembro de 2022.

iv. Movimentação dos investimentos:

Saldo final 2022	28.240
(-) Entrega de ações da One DI 34 e 35 para a Holding	(28.240)
(+) Integralização na Holding via ações da One DI 34 e 35	28.240
(+) Aumento de Capital - WHG FINVEST HOLDING	31.571
(+) Ações a integralizar – WHG FINVEST HOLDING	9.809
Valor subscrito	69.620
(-) Ações a integralizar	(9.809)
Saldo final integralizado 2023	59.811

WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 03 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos CCTVM S.A. 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.

b) Fatores de Risco

- i. **Riscos de crédito:** Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação, o Fundo estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação.
- ii. **Riscos relacionados à liquidez:** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 03 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- iii. Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração ativos imobiliários integrantes da sua carteira. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos ativos imobiliários pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos ativos imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo, enquanto não investidos nos ativos imobiliários, serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, o Fundo poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários. Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos.

Durante os exercício/período findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

8 Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo poderá ser formado por Cotas de classe “A” e classe “B”.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

As Cotas poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, integral ou parcialmente à vista e/ou mediante Chamadas de Capital, conforme abaixo definida, a qualquer tempo (durante o período de Investimento de 18 meses contados da primeira data de integralização das cotas de 1º

WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 03 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

emissão), conforme instruções do gestor e de acordo com os procedimentos e prazos específicos descritos nos itens abaixo, nos termos do boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e do compromisso de Investimento, sendo certo que as Cotas serão integralizadas (i) na primeira integralização de Cotas no Fundo, pelo preço de emissão estabelecido no suplemento que aprovar a emissão de Cotas; e (ii) nas integralizações em datas posteriores à da primeira integralização de Cotas no Fundo, pelo valor resultante da aplicação da taxa de 6% (seis por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis) sobre o preço de emissão, atualizado pela variação positiva do IPCA/IBGE, acumulado desde a data da primeira integralização de Cotas até a data da chamada de capital. O administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de Chamada de Capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram integralizadas 21.169 cotas classe A, no montante de R\$ 21.169 (2022: 41.120 cotas classe A, no valor montante de R\$ 41.120).

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 27 (2022: R\$ 1.334) referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” nas “demonstrações das mutações do patrimônio líquido”.

	2023	2022
Saldo inicial	1.334	-
(+) Estruturação	-	330
(+) Comissão B3	-	1.000
(+) Registro Anbima	-	4
(+) Distribuidor	27	-
Saldo final	1.361	1.334

iii. Amortização

As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimento. Adicionalmente, os pagamentos dos eventos de amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente,

WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 03 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas. A realização de amortização deverá ser comunicada à B3, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis do pagamento, fixando data de corte dos Cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.

A amortização parcial das Cotas, nos termos aprovados pelo Gestor, para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

Nos exercício/período findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não amortizou cotas.

iv. Resgate

Não haverá resgate de cotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou de sua liquidação.

v. Ambiente de negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas registradas na B3 - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código SPDE11.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e no período findo em 31 de dezembro de 2022, não houve negociação de cotas.

vi. 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.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultado líquido do exercício/ período	377	72
(+) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	249	(195)
(-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	34	72

WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 03 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Resultado conforme regime de caixa	660	(51)
Valor distribuído no exercício/período	-	-
% Percentual distribuído	0,00%	0,00%

vii. Evolução do valor da e rentabilidade

Exercício/período	Valor da cota	Rentabilidade %
31 de dezembro de 2023	1.033,43	6,61%
03 de novembro a 31 de dezembro de 2022	969,31	(3,07%)

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração	XP Investimentos CCTVM S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Custódia	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Wealth High Governance Asset Management LTDA.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	2023		2022	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de Administração	395	0,90%	98	0,24%
Taxa de Gestão	239	0,55%	-	0,00%
Taxa de Custódia	56	0,13%	-	0,00%
Bolsa de Valores	20	0,05%	-	0,00%
Auditoria	20	0,05%	20	0,05%
Cetip/Selic	10	0,02%	-	0,00%
Taxa CVM	10	0,02%	-	0,00%

WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 03 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Comissões	7	0,02%	-	0,00%
Anbima	2	0,00%	-	0,00%
Advogados	-	0,00%	23	0,06%
Outras despesas	-	0,00%	2	0,00%
Total	759	1,74%	143	0,35%

Patrimônio líquido médio 43.745

Patrimônio líquido médio 39.894

a) Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Administração, custodiante, gestão, controladoria, escrituração e consultoria

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivo, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sob o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o mínimo de R\$ 15, que será composta da Taxa de Administração, Custódia e Controladoria e da Taxa de Gestão (em conjunto, a “Taxa de Administração”), da seguinte forma:

(i) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido, serão devidos pelos serviços de administração, gestão profissional, custódia e controladoria, observada a remuneração mensal mínima de R\$ 15. O pagamento mínimo deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE

(ii) Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor a remuneração correspondente a Taxa de Administração, deduzidas as remunerações devidas ao Administrador e Custodiante (“Taxa de Gestão”). A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

(iii) Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao escriturador a remuneração mínima mensal de R\$ 3 ou a apurada conforme abaixo, sendo certo que, dentre as duas, será cobrada a maior aplicável no período de referência, a qual será acrescida à Taxa de Administração (“Remuneração do escriturador”):

WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 03 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Nº de Cotista	Valor por cotista
até 2.000	1,15
entre 2001 e 10.000	0,85
entre 10.001 e 50.000	0,30
acima de 50.001	0,10

A Taxa de Administração prevista será apurada e paga mensalmente, à razão de 1/12 (um doze avos), com base no valor do Patrimônio Líquido do último dia útil de cada mês, sendo a primeira parcela devida no último dia útil do mês em que ocorrer a data de integralização Inicial das cotas de 1ª emissão e as demais no último dia útil dos meses subsequentes.

ii. Taxa de performance

A Taxa de Performance será devida ao Gestor, mesmo na hipótese deste vir a ser substituído e/ou destituído. No entanto, em caso de substituição e/ou destituição do Gestor, o Gestor receberá a Taxa de Performance proporcional aos Ativos que façam parte do Patrimônio Líquido do Fundo e que tenham sido adquiridos pelo Fundo por indicação do Gestor.

Será devida uma Taxa de Performance ao Gestor a ser provisionada mensalmente e paga (i) em até 2 (dois) Dias Úteis após a realização de cada amortização de Cotas; ou (ii) na data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, que será calculada da seguinte forma (“Taxa de Performance”):

(i) até que os Cotistas recebam, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total das Cotas e de rendimentos, valores a qualquer título que correspondam ao Preço de Emissão das Cotas acrescido da Remuneração Base, o Gestor não fará jus a qualquer recebimento de Taxa de Performance; e

(ii) após cumpridos os requisitos descritos no inciso (i) acima, quaisquer distribuições de recursos pelo Fundo observarão a seguinte proporção: (a) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos Cotistas, a título de amortização de Cotas ou distribuição de rendimentos, e (b) 20% (vinte por cento) serão entregues ao Gestor a título de pagamento de Taxa de Performance.

11 Atos societários

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e no período de 03 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro 2022 não houve alterações estatutárias.

WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 03 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

12 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 175.
- 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 175;
- 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 175.
- 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.

13 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%.

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

WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 03 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10 e demonstrados abaixo, no período de 03 de novembro de 2022 a 31 de dezembro 2022, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo:

Parte relacionada	Natureza	Ativo/Passivo financeiro	2023		2022	
			Resultado	Passivo	Resultado	Passivo
XP Investimentos CCTVM	Administradora	Taxa de administração	395	73	98	52
Wealth High Governance Asset Management LTDA.	Gestora	Taxa de gestão	239	-	-	-

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados, que afetassem ou pudessem afetar a independência da companhia na execução dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

17 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 03 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07