



Wealth High Governance

Dezembro de 2024

Relatório Gerencial

WHG Real Estate Fundo de
Investimento Imobiliário – FII

WHGR11

Comentários do Gestor



O Fundo encerrou o mês de novembro com 101,5% do seu patrimônio líquido alocados em ativos alvo, sendo 78,7% em CRIs, 12,4% em FIs e ações listadas, 8,0% em ativos imobiliários e 2,5% em instrumentos de caixa.

A parcela investida em CRIs possui uma taxa de aquisição média de IPCA + 8,81% a.a. (**MTM IPCA + 10,07%**) e *duration* de 4,0 anos para a parcela alocada em IPCA e CDI + 4,00% a.a. (**MTM CDI + 3,84%**) e *duration* de 2,2 anos para a parcela alocada em CDI.

No dia 13 de dezembro, serão pagos aos cotistas detentores de cotas do Fundo em 29 de novembro rendimentos referentes ao mês de novembro, equivalentes a R\$ 0,10 por cota. Tal distribuição representa uma rentabilidade de 1,12% ao mês considerando a cota de fechamento de novembro de R\$ 8,94. Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu aos seus cotistas um total de R\$1,195 por cota, representando uma rentabilidade de 13,37% sob a cota de fechamento.

Em novembro, o WHGR11 encerrou o mês com 13.307 cotistas. Já o volume de negociação do fundo foi de R\$ 8,6 milhões, representando um volume médio diário de R\$ 451 mil.

Durante o mês não houve movimentações no portfólio de CRIs, a gestão optou por aumentar por começar a aumentar a alocação em FIs considerando a correção dos preços que temos visto ao longo do mês de novembro que se intensificou em dezembro.

No segmento de tijolos, vemos os principais fundos com ativos *premium* com excelentes localizações e qualidade sendo negociados, a um preço por m², que está significativamente abaixo do custo de reposição, e por qualquer outro método de avaliação, a conclusão segue a mesma, vemos preços desconexos da realidade dos ativos que além disso, tem apresentado melhoras nos seus indicadores operacionais e financeiros.

Já o segmento de papel e *hedge funds*, também temos visto excelentes oportunidades nos fundos com desconto para a compra de carteiras com alta qualidade e uma taxa implícita significativamente maior do que as operações de crédito que temos visto no mercado primário e secundário.

Comentários do Gestor



Durante o mês foi alocado cerca de R\$ 6 milhões em FIIs sendo 16% em FIIs de shoppings, 19% em logística, 14% em FOFs, 15% em papel e 36% em *hedge funds*. Dentro as alocações podemos destacar: KNHF11, RBRX11, VCJR11, VISC11, LVBI11 e HGFF11.

A alocação do portfólio de FIIs ficou com 52% em FIIs de papel, 18,4% shoppings, 10,8% logística, 6,0% em escritórios, 6,0% em *hedge funds*, 3,6% em FOFs e 2,50% em residencial. O *dividend yield* da carteira fechou o mês em 13,36% ao ano.

O portfólio de crédito do WHGR11 segue com um bom desempenho no que tange a capacidade de crédito dos seus devedores bem como na performance de vendas e obras dos empreendimentos investidos que estão em linha com a viabilidade projetada, porém dado o cenário projetado para 2025 com aumento da taxa de juros e desaceleração do consumo esperamos um ano mais desafiador para as companhias, com um aumento no volume de assembleias e renegociações dos ativos.

WHG Real Estate FII

O Fundo tem por objeto auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nos seguintes ativos ("Ativos Alvo"): (i) quaisquer direitos reais sobre imóveis ("Imóveis"); (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (iii) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("SPEs"); (iv) cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; (vi) cotas de outros FII; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; e (x) letras imobiliárias garantidas.

 Valor de Mercado (R\$/Cota) R\$ 8,94	 Valor Patrimonial (R\$/Cota) R\$ 9,42	 Valor Patrimonial do Fundo R\$ 291,31 mm
 Último Rendimento (R\$/cota) R\$ 0,10	 Dividend Yield (a.m) Cota de Mercado 1,12%	 Número de Cotistas 13.307

Razão Social	WHG Real Estate FII	Taxa de Adm. e Gestão	1,00% a.a
CNPJ	41.256.643/0001-88	Taxa de performance	20% do que exceder IPCA + média do Yield do IMAB5, conforme regulamento
Início das atividades	Dez-21	Ofertas Concluídas	3
Administradora	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	Código de negociação	WHGR11
Gestora	WHG Asset Management	Tipo Anbima	FII Multiestratégia Gestão Ativa
Público-alvo	Investidores em geral	Prazo	Indeterminado

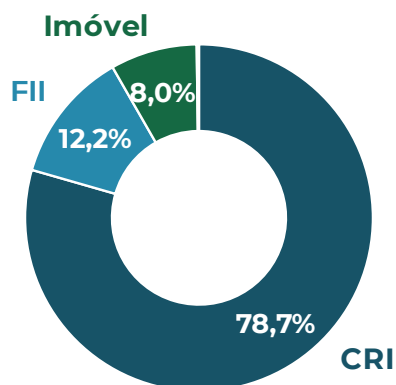
Análise da Carteira

Baixe a planilha clicando [aqui](#)

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Prazo	Duration	LTV
CRI	21L0666218	You - Perdizes Authentique	Residencial	22,69	7,8%	CDI+	4,30%	4,30%	16/12/2026	1,7 anos	69,4%
CRI	24A2806776	Centro Logístico Rio Claro	Logístico	20,03	6,9%	IPCA+	8,96%	9,41%	19/01/2039	6,1 anos	36,0%
CRI	22G0282158	Brookfield Sub	Escritórios	19,32	6,6%	IPCA+	8,85%	10,31%	19/07/2027	2,3 anos	54,2%
CRI	22F0930128	Emergent Cold	Logístico	14,02	4,8%	IPCA+	9,30%	10,94%	22/03/2034	4,2 anos	57,0%
CRI	22J1370286	P&G - Harmonia da Vila	Residencial	13,60	4,7%	IPCA+	10,90%	12,13%	27/11/2025	0,9 anos	32,7%
CRI	24E1509888	DutraLog	Logístico	10,46	3,6%	IPCA+	8,00%	8,76%	20/06/2033	4,0 anos	83,8%
CRI	22C0983841	Mitre Realty	Residencial	10,10	3,5%	CDI+	2,30%	1,96%	17/03/2027	1,3 anos	90,9%
CRI	23L1605236	MRV Flex Sênior	Residencial	9,54	3,3%	IPCA+	10,07%	10,47%	15/09/2034	5,1 anos	67,0%
CRI	22G0641775	Órigo II	Energia	9,36	3,2%	IPCA+	10,00%	12,23%	30/06/2034	4,2 anos	-
CRI	22I0246580	Arena MRV	Entretenimento	8,97	3,1%	CDI+	5,25%	5,26%	24/09/2029	1,8 anos	47,4%
CRI	22E1284935	Assaí	Varejo	8,63	3,0%	IPCA+	6,75%	8,59%	11/04/2034	4,4 anos	46,8%
CRI	21I0931497	Pátio Malzoni	Escritórios	8,52	2,9%	IPCA+	6,77%	7,45%	15/09/2031	5,6 anos	48,0%
CRI	22A0695877	Vinci Globo	Escritórios	7,78	2,7%	IPCA+	6,83%	8,96%	07/01/2037	5,2 anos	65,5%
CRI	22H1579450	Patio Roraima	Shopping	7,36	2,5%	IPCA+	8,05%	9,66%	25/08/2034	4,3 anos	15,5%
CRI	22B0581101	Alínea Urbanismo	Loteamento	7,27	2,5%	IGP-M	7,85%	8,32%	22/02/2030	2,3 anos	21,7%
CRI	24I1465727	Cariris	Residencial	7,21	2,5%	CDI+	5,25%	5,53%	26/09/2029	3,3 anos	70,0%
CRI	24C1526928	Shopping Metrô Itaquera	Shopping	6,84	2,3%	IPCA+	9,11%	9,30%	15/04/2039	5,9 anos	60,7%
CRI	19J0279700	Vista Faria Lima	Escritórios	6,02	2,1%	CDI+	2,40%	1,00%	10/11/2031	5,6 anos	31,1%
CRI	22H1814286	Construtora Capital	Residencial	5,65	1,9%	IPCA+	11,00%	12,92%	15/09/2027	1,3 anos	51,7%
CRI	21E0407810	Gazit Malls FII	Shopping	5,06	1,7%	IPCA+	8,00%	8,88%	15/05/2037	6,1 anos	24,4%
CRI	22E1314511	Plaenge 2S	Residencial	4,48	1,5%	IPCA+	7,80%	10,25%	15/06/2027	2,3 anos	80,0%
CRI	23F1240696	MRV Pró-Soluto	Residencial	4,41	1,5%	CDI+	4,00%	4,00%	15/06/2029	1,3 anos	81,6%
CRI	21F0568504	Pesa AIZ	Industrial	4,30	1,5%	IPCA+	7,00%	9,27%	22/09/2031	3,2 anos	50,7%
CRI	24I2268708	FGR Berlim	Residencial	4,27	1,5%	IPCA+	9,50%	9,98%	19/09/2041	5,3 anos	-
CRI	22E1313951	Plaenge 1S	Residencial	2,43	0,8%	IPCA+	7,80%	9,84%	17/08/2026	1,6 anos	52,7%
CRI	24G2828590	NR Pinheiro de Sá	Residencial	0,99	0,3%	IPCA+	12,50%	13,04%	15/10/2027	2,3 anos	-
Total CRI				229,32	78,7%					3,5 Anos	54,15%
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL						
FII	MCRE11	Mauá Capital High Yield FII	Recebíveis	13,50	4,6%						
FII	KNUQ11	Kinea Unique HY CDI FII	Recebíveis	3,07	1,1%						
FII		Outros		18,85	6,0%						
Total FII				35,42	12,2%						
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL						
Ação	IGT111	Iguatemi	Shopping	0,43	0,1%						
Ação	ALOS3	Allos	Shopping	0,18	0,1%						
Total Ação				0,61	0,2%						
Tipo		Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL						
Permuta		Mod Pinheiros	Residencial	9,74	3,3%						
Retrovenda		Itá Conceição	Residencial	7,23	2,5%						
Permuta		Miguel Calfat	Residencial	4,22	1,4%						
Permuta		Alameda Itu Jardins	Residencial	2,08	0,7%						
Total Imóvel				23,27	8,0%						
Caixa				7,18	2,5%						
Total de Ativos				295,81	101,5%						
Passivo				-4,49	-1,5%						
Patrimônio Líquido				291,31	100,0%						
Cota Patrimonial				9,42							

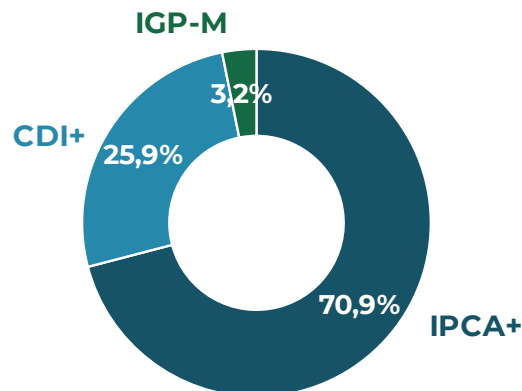
Análise da Carteira

Estratégia de Alocação



Fonte: WHG

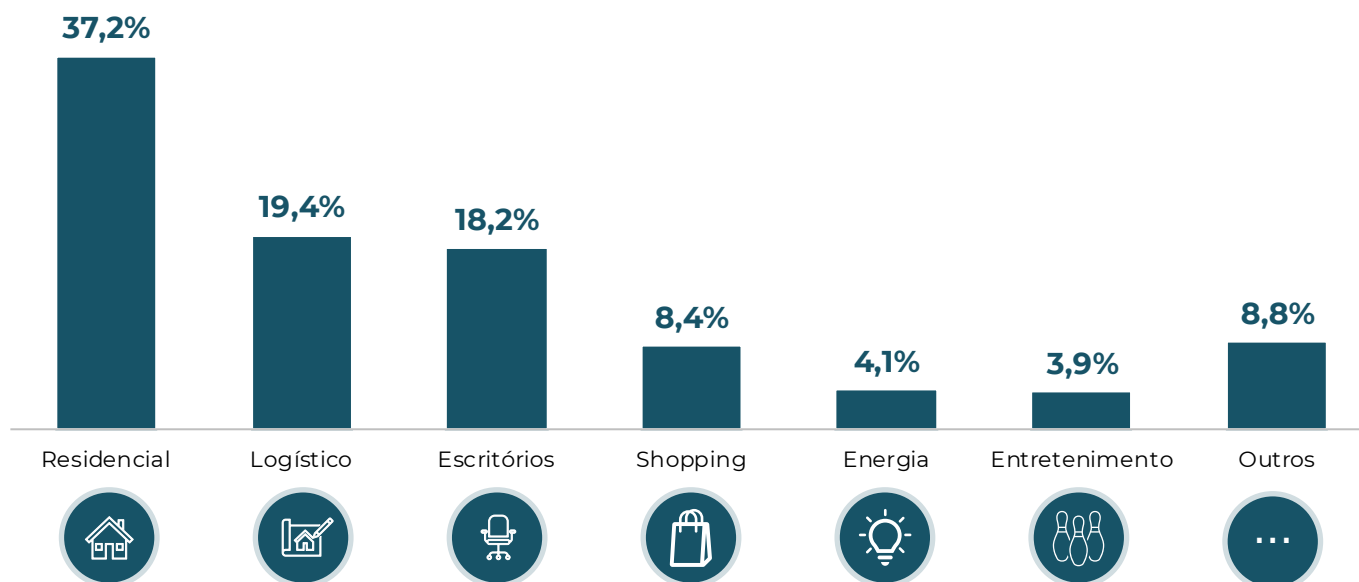
Alocação de CRI por Indexador



	IPCA+	CDI+	IGP-M
Curva ¹	8,81%	4,00%	7,85%
MTM ²	10,07%	3,84%	8,32%

Fonte: WHG | Nota: ¹Ponderado pela Taxa de Aquisição e Taxa de Mercado

Carteira CRIs - Distribuição por Segmento



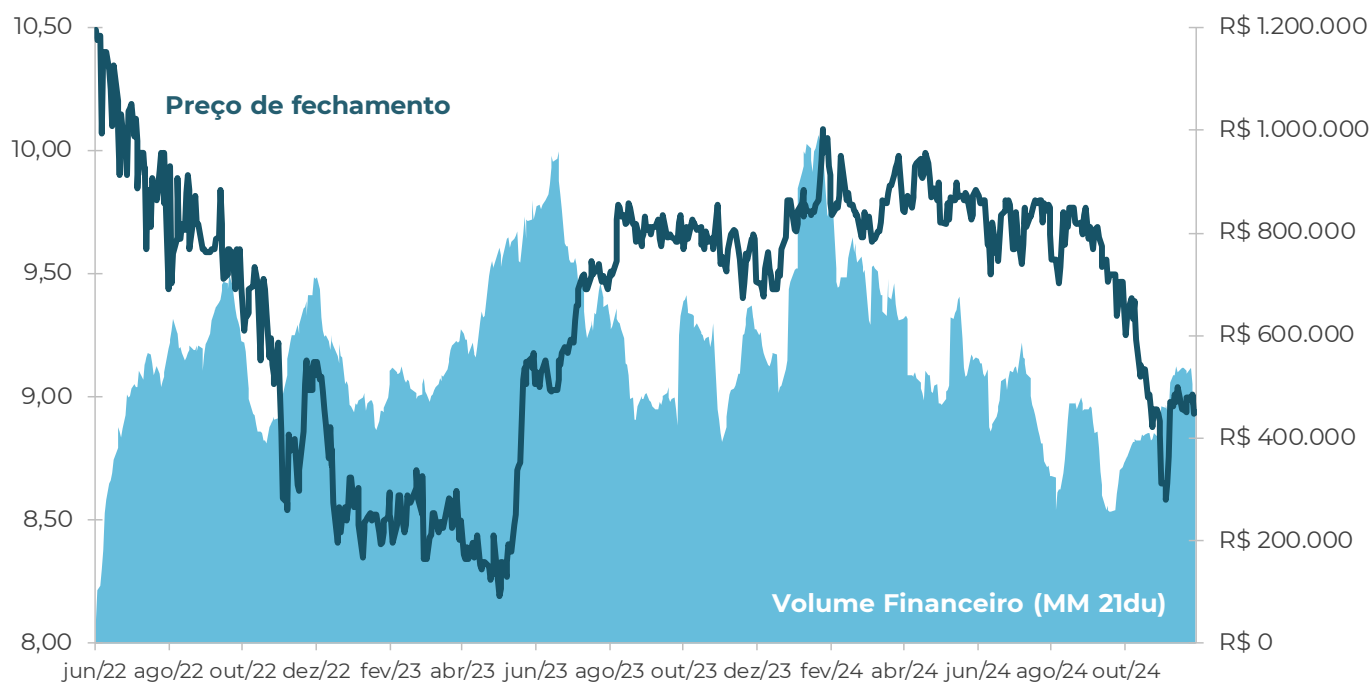
Desempenho do Fundo

DRE (R\$)

	out-24	nov-24	2024	Desde o Início
Receita	2.929.157	3.484.023	35.176.318	95.833.106
CRI	2.172.953	2.735.424	27.839.981	78.291.114
Juros + Correção + Outros	2.172.953	2.735.424	27.744.079	76.439.275
Ganho de capital CRI	-	-	95.903	1.851.840
FII	317.287	335.719	4.289.370	12.442.600
Proventos	317.907	335.719	3.421.130	11.553.280
Ganho de capital FII	(620)	-	868.241	889.320
Ações	3.130	-	39.374	39.374
Dividendos Ações	3.130	-	7.674	7.674
Ganho de capital Ações	-	-	31.699	31.699
Receitas Imobiliárias	420.807	384.358	2.456.621	2.456.621
Permutas Financeiras	327.482	287.312	2.093.335	2.093.335
Operação Retrovenda	93.325	97.046	363.286	363.286
Caixa	14.980	28.522	550.972	2.603.397
Despesas	(290.268)	(297.834)	(2.993.683)	(11.884.265)
Compromissadas	-	-	(700.762)	(1.795.532)
Resultado (ex MTM)	2.638.889	3.186.189	31.481.872	82.153.309
Distribuição	3.091.238	3.091.238	30.482.145	81.383.758
Distribuição por Cota	0,10	0,10	1,10	3,22
DY (a.m) / Fechamento	1,13%	1,12%		

Fonte: WHG

Liquidez



Negociação e liquidez		nov/24	3 Meses	Desde o início
Volume negociado (R\$)		8.585.072	25.673.849	354.174.455
Média diária (R\$)		451.846	407.521	564.872
Quantidade de cotas		965.206	2.812.868	38.067.136
Média número de negócios		2.518	2.878	4.429
Valor médio da cota (R\$)		8,89	9,20	9,38
Range de negociação (R\$)	Máximo	9,04	9,69	10,49
	Mínimo	8,58	8,58	8,19

Sensibilidade Mercado Secundário

A título de apresentar mais informações aos cotistas, foi realizado o estudo de sensibilidade das taxas em relação ao preço do secundário¹, a fim de evidenciar o carregio implícito com base no ágio ou deságio da cota de mercado.

Sensibilidade do Yield da carteira de CRI ao preço do mercado secundário ²

% PL	70,9%	25,9%	3,2%
Cota de Mercado	IPCA +	CDI +	IGP-M +
R\$ 8,19	15,41%	4,96%	10,86%
R\$ 8,34	14,76%	4,82%	10,55%
R\$ 8,49	14,11%	4,68%	10,24%
R\$ 8,64	13,46%	4,55%	9,94%
R\$ 8,79	12,81%	4,41%	9,63%
R\$ 8,94	12,16%	4,28%	9,32%
R\$ 9,09	11,51%	4,14%	9,01%
R\$ 9,24	10,86%	4,01%	8,70%
R\$ 9,39	10,21%	3,87%	8,39%
R\$ 9,54	9,56%	3,73%	8,08%
R\$ 9,69	8,91%	3,60%	7,77%

1: Essas projeções são estimativas com base no cenário atual, de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento, recomendação de compra ou venda, consultoria ou análise de valores mobiliários, muito menos devem ser consideradas, em nenhuma hipótese, como promessa ou garantia de retorno esperado.

2: A sensibilidade não considera taxa de administração e performance

Descrição dos Ativos (1/6)



CRI Alínea Urbanismo

	Segmento	Loteamento
	Localização	Santa Catarina
	Código	22B0581101
	Taxa de aquisição	IGP-M + 7,85%
	Prazo	2/22/2030
		Garantias Aval dos sócios, AF das SPes, Fundo de Reserva e Subordinação.



CRI Arena MRV

	Segmento	Entretenimento
	Localização	Belo Horizonte - MG
	Código	22I0246580
	Taxa de aquisição	CDI+ + 5,25%
	Prazo	9/24/2029
		Garantias CF de Recebíveis, CF de Conta Vinculada, AF das Ações do FII, Fundo de Reserva.



CRI Assaí

	Segmento	Varejo
	Localização	Diversificado
	Código	22E1284935
	Taxa de aquisição	IPCA + 6,75%
	Prazo	4/11/2034
		Garantias AF de Cotas do FII Barzel, futuro detentor de até 17 imóveis alvo da 1a Emissão de Cotas do FII Barzel, que serão locados pelo Assaí Atacadista. Com LTV máximo de 60%.



CRI Brookfield Sub

	Segmento	Escritórios
	Localização	São Paulo - SP
	Código	22G0282158
	Taxa de aquisição	IPCA + 8,85%
	Prazo	7/19/2027
		Garantias CF de Direitos Creditórios, AF dos Imóveis, AF das Cotas, Fundo de Reserva e Compromisso de Aporte.



CRI Cariris

	Segmento	Residencial
	Localização	São Paulo - SP
	Código	24I1465727
	Taxa de aquisição	CDI + 5,25%
	Prazo	9/26/2029
		Garantias Aval dos Socios PJ e PF; AF do Imóvel até a incorporação; AF e CF de imóveis pre selecionados pós lançamento; Fundo de Juros e de Despesas.

Descrição dos Ativos (2/6)

	CRI Centro Logístico Rio Claro <table><tr><td></td><td>Segmento</td><td>Logístico</td><td rowspan="5"> Garantias Aval dos Sócios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios e Fundo de Juros equivalente a 1 PMT </td></tr><tr><td></td><td>Localização</td><td>Rio Claro - SP</td></tr><tr><td></td><td>Código</td><td>24A2806776</td></tr><tr><td></td><td>Taxa de aquisição</td><td>IPCA + 8,96%</td></tr><tr><td></td><td>Prazo</td><td>1/19/2039</td></tr></table>		Segmento	Logístico	Garantias Aval dos Sócios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios e Fundo de Juros equivalente a 1 PMT		Localização	Rio Claro - SP		Código	24A2806776		Taxa de aquisição	IPCA + 8,96%		Prazo	1/19/2039
	Segmento	Logístico	Garantias Aval dos Sócios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios e Fundo de Juros equivalente a 1 PMT														
	Localização	Rio Claro - SP															
	Código	24A2806776															
	Taxa de aquisição	IPCA + 8,96%															
	Prazo	1/19/2039															
	CRI Construtora Capital <table><tr><td></td><td>Segmento</td><td>Residencial</td><td rowspan="5"> Garantias AF do Imóvel e Fiança dos Sócios. </td></tr><tr><td></td><td>Localização</td><td>Manaus - AM</td></tr><tr><td></td><td>Código</td><td>22H1814286</td></tr><tr><td></td><td>Taxa de aquisição</td><td>IPCA + 11,00%</td></tr><tr><td></td><td>Prazo</td><td>9/15/2027</td></tr></table>		Segmento	Residencial	Garantias AF do Imóvel e Fiança dos Sócios.		Localização	Manaus - AM		Código	22H1814286		Taxa de aquisição	IPCA + 11,00%		Prazo	9/15/2027
	Segmento	Residencial	Garantias AF do Imóvel e Fiança dos Sócios.														
	Localização	Manaus - AM															
	Código	22H1814286															
	Taxa de aquisição	IPCA + 11,00%															
	Prazo	9/15/2027															
	CRI DutraLog <table><tr><td></td><td>Segmento</td><td>Logístico</td><td rowspan="5"> Garantias AF de Imóvel, CF e Promessa de CF de Direitos Creditórios e Fundo de Despesas. </td></tr><tr><td></td><td>Localização</td><td>Guarulhos - SP</td></tr><tr><td></td><td>Código</td><td>24E1509888</td></tr><tr><td></td><td>Taxa de aquisição</td><td>IPCA + 8,00%</td></tr><tr><td></td><td>Prazo</td><td>6/20/2033</td></tr></table>		Segmento	Logístico	Garantias AF de Imóvel, CF e Promessa de CF de Direitos Creditórios e Fundo de Despesas.		Localização	Guarulhos - SP		Código	24E1509888		Taxa de aquisição	IPCA + 8,00%		Prazo	6/20/2033
	Segmento	Logístico	Garantias AF de Imóvel, CF e Promessa de CF de Direitos Creditórios e Fundo de Despesas.														
	Localização	Guarulhos - SP															
	Código	24E1509888															
	Taxa de aquisição	IPCA + 8,00%															
	Prazo	6/20/2033															
	CRI Emergent Cold <table><tr><td></td><td>Segmento</td><td>Logístico</td><td rowspan="5"> Garantias AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Fundo de Reserva e Aval dos Sócios. </td></tr><tr><td></td><td>Localização</td><td>Diversificado</td></tr><tr><td></td><td>Código</td><td>22F0930128</td></tr><tr><td></td><td>Taxa de aquisição</td><td>IPCA + 9,30%</td></tr><tr><td></td><td>Prazo</td><td>3/22/2034</td></tr></table>		Segmento	Logístico	Garantias AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Fundo de Reserva e Aval dos Sócios.		Localização	Diversificado		Código	22F0930128		Taxa de aquisição	IPCA + 9,30%		Prazo	3/22/2034
	Segmento	Logístico	Garantias AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Fundo de Reserva e Aval dos Sócios.														
	Localização	Diversificado															
	Código	22F0930128															
	Taxa de aquisição	IPCA + 9,30%															
	Prazo	3/22/2034															
	CRI FGR Berlim <table><tr><td></td><td>Segmento</td><td>Residencial</td><td rowspan="5"> Garantias Aval dos Sócios e controladores; CF de Direitos Creditórios atuais e futuros do empreendimento, com promessa de AF (pós habite-se); AF de Quotas da Devedora; Fundo de Reserva; Fundo de Despesas </td></tr><tr><td></td><td>Localização</td><td>São Paulo - SP</td></tr><tr><td></td><td>Código</td><td>24I2268708</td></tr><tr><td></td><td>Taxa de aquisição</td><td>IPCA + 9,50%</td></tr><tr><td></td><td>Prazo</td><td>9/19/2041</td></tr></table>		Segmento	Residencial	Garantias Aval dos Sócios e controladores; CF de Direitos Creditórios atuais e futuros do empreendimento, com promessa de AF (pós habite-se); AF de Quotas da Devedora; Fundo de Reserva; Fundo de Despesas		Localização	São Paulo - SP		Código	24I2268708		Taxa de aquisição	IPCA + 9,50%		Prazo	9/19/2041
	Segmento	Residencial	Garantias Aval dos Sócios e controladores; CF de Direitos Creditórios atuais e futuros do empreendimento, com promessa de AF (pós habite-se); AF de Quotas da Devedora; Fundo de Reserva; Fundo de Despesas														
	Localização	São Paulo - SP															
	Código	24I2268708															
	Taxa de aquisição	IPCA + 9,50%															
	Prazo	9/19/2041															

Descrição dos Ativos (3/6)

	CRI Gazit Malls FII <table><tr><td></td><td>Segmento</td><td>Shopping</td></tr><tr><td></td><td>Localização</td><td>-</td></tr><tr><td></td><td>Código</td><td>21E0407810</td></tr><tr><td></td><td>Taxa de aquisição</td><td>CDI + 2,75%</td></tr><tr><td></td><td>Prazo</td><td>5/15/2037</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>Garantias CF dos direitos creditórios dos Shoppings: Internacional Guarulhos, Light, Prado, Morumbi Town e CF dos rendimentos auferidos pelo Gazit Malls em razão da titularidade das cotas do Mais Shopping FII;</td></tr></table>		Segmento	Shopping		Localização	-		Código	21E0407810		Taxa de aquisição	CDI + 2,75%		Prazo	5/15/2037			Garantias CF dos direitos creditórios dos Shoppings: Internacional Guarulhos, Light, Prado, Morumbi Town e CF dos rendimentos auferidos pelo Gazit Malls em razão da titularidade das cotas do Mais Shopping FII;
	Segmento	Shopping																	
	Localização	-																	
	Código	21E0407810																	
	Taxa de aquisição	CDI + 2,75%																	
	Prazo	5/15/2037																	
		Garantias CF dos direitos creditórios dos Shoppings: Internacional Guarulhos, Light, Prado, Morumbi Town e CF dos rendimentos auferidos pelo Gazit Malls em razão da titularidade das cotas do Mais Shopping FII;																	
	CRI Mitre Realty <table><tr><td></td><td>Segmento</td><td>Residencial</td></tr><tr><td></td><td>Localização</td><td>São Paulo - SP</td></tr><tr><td></td><td>Código</td><td>22C0983841</td></tr><tr><td></td><td>Taxa de aquisição</td><td>CDI + 2,30%</td></tr><tr><td></td><td>Prazo</td><td>3/17/2027</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>Garantias AF de cotas da SPE.</td></tr></table>		Segmento	Residencial		Localização	São Paulo - SP		Código	22C0983841		Taxa de aquisição	CDI + 2,30%		Prazo	3/17/2027			Garantias AF de cotas da SPE.
	Segmento	Residencial																	
	Localização	São Paulo - SP																	
	Código	22C0983841																	
	Taxa de aquisição	CDI + 2,30%																	
	Prazo	3/17/2027																	
		Garantias AF de cotas da SPE.																	
	CRI MRV Flex Sênior <table><tr><td></td><td>Segmento</td><td>Residencial</td></tr><tr><td></td><td>Localização</td><td>-</td></tr><tr><td></td><td>Código</td><td>23L1605236</td></tr><tr><td></td><td>Taxa de aquisição</td><td>IPCA + 10,07%</td></tr><tr><td></td><td>Prazo</td><td>9/15/2034</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>Garantias Fundo de Reserva; Subordinação detida pela MRV de 18,75% do valor integralizado do CRI; Contratos Pré-Chaves e Pós-Chaves: Reembolso compulsório da MRV em caso de distrato ou inadimplência; AF dos Imóveis pós habite-se.</td></tr></table>		Segmento	Residencial		Localização	-		Código	23L1605236		Taxa de aquisição	IPCA + 10,07%		Prazo	9/15/2034			Garantias Fundo de Reserva; Subordinação detida pela MRV de 18,75% do valor integralizado do CRI; Contratos Pré-Chaves e Pós-Chaves: Reembolso compulsório da MRV em caso de distrato ou inadimplência; AF dos Imóveis pós habite-se.
	Segmento	Residencial																	
	Localização	-																	
	Código	23L1605236																	
	Taxa de aquisição	IPCA + 10,07%																	
	Prazo	9/15/2034																	
		Garantias Fundo de Reserva; Subordinação detida pela MRV de 18,75% do valor integralizado do CRI; Contratos Pré-Chaves e Pós-Chaves: Reembolso compulsório da MRV em caso de distrato ou inadimplência; AF dos Imóveis pós habite-se.																	
	CRI MRV Pró-Soluto <table><tr><td></td><td>Segmento</td><td>Residencial</td></tr><tr><td></td><td>Localização</td><td>-</td></tr><tr><td></td><td>Código</td><td>23F1240696</td></tr><tr><td></td><td>Taxa de aquisição</td><td>CDI + 4,00%</td></tr><tr><td></td><td>Prazo</td><td>6/15/2029</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>Garantias Fundo de Reserva de 18,09% da Carteira e Obrigação de Recomposição da Devedora em até 50% do SD.</td></tr></table>		Segmento	Residencial		Localização	-		Código	23F1240696		Taxa de aquisição	CDI + 4,00%		Prazo	6/15/2029			Garantias Fundo de Reserva de 18,09% da Carteira e Obrigação de Recomposição da Devedora em até 50% do SD.
	Segmento	Residencial																	
	Localização	-																	
	Código	23F1240696																	
	Taxa de aquisição	CDI + 4,00%																	
	Prazo	6/15/2029																	
		Garantias Fundo de Reserva de 18,09% da Carteira e Obrigação de Recomposição da Devedora em até 50% do SD.																	
	CRI NR Pinheiro de Sá <table><tr><td></td><td>Segmento</td><td>Residencial</td></tr><tr><td></td><td>Localização</td><td>Serra - ES</td></tr><tr><td></td><td>Código</td><td>24G2828590</td></tr><tr><td></td><td>Taxa de aquisição</td><td>IPCA + 12,50%</td></tr><tr><td></td><td>Prazo</td><td>10/15/2027</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>Garantias 1. AF do terreno e das quotas da SPE; Aval/Fiança dos sócios e da Holding; CF dos Recebíveis do projeto; Fundo de Reserva de 3 PMTs.</td></tr></table>		Segmento	Residencial		Localização	Serra - ES		Código	24G2828590		Taxa de aquisição	IPCA + 12,50%		Prazo	10/15/2027			Garantias 1. AF do terreno e das quotas da SPE; Aval/Fiança dos sócios e da Holding; CF dos Recebíveis do projeto; Fundo de Reserva de 3 PMTs.
	Segmento	Residencial																	
	Localização	Serra - ES																	
	Código	24G2828590																	
	Taxa de aquisição	IPCA + 12,50%																	
	Prazo	10/15/2027																	
		Garantias 1. AF do terreno e das quotas da SPE; Aval/Fiança dos sócios e da Holding; CF dos Recebíveis do projeto; Fundo de Reserva de 3 PMTs.																	

Descrição dos Ativos (4/6)



CRI Órigo II

	Segmento	Energia	Garantias AF dos Equipamentos, AF das Cotas e AF dos Direitos de Superfície.
	Localização	Minas Gerais	
	Código	22G0641775	
	Taxa de aquisição	IPCA + 10,00%	
	Prazo	6/30/2034	



CRI P&G - Harmonia da Vila

	Segmento	Residencial	Garantias Fiança, CF de Recebíveis, AF de Imóveis, AF de Ações, Fundo de Reserva, Fundo de Despesa e Fundo de Juros.
	Localização	São Paulo - SP	
	Código	22J1370286	
	Taxa de aquisição	IPCA + 10,90%	
	Prazo	11/27/2025	



CRI Pátio Malzoni

	Segmento	Escritórios	Garantias AF dos Imóveis, CF de 100% dos recebíveis detidos pelo FII oriundos dos Imóveis.
	Localização	São Paulo - SP	
	Código	21I0931497	
	Taxa de aquisição	IPCA + 6,77%	
	Prazo	9/15/2031	



CRI Patio Roraima

	Segmento	Shopping	Garantias AF de Imóvel, CF de Recebíveis, AF de Quotas, Fiança, Fundo de Reserva e LTV máximo de 35%.
	Localização	Boa Vista - RR	
	Código	22H1579450	
	Taxa de aquisição	IPCA + 8,05%	
	Prazo	8/25/2034	



CRI Pesa AIZ

	Segmento	Industrial	Garantias CF de Direitos Creditórios, AF de Imóveis, Aval dos Acionistas e Fundo de Despesas.
	Localização	São José dos Pinhais - Paraná	
	Código	21F0568504	
	Taxa de aquisição	IPCA + 7,00%	
	Prazo	9/22/2031	

Descrição dos Ativos (5/6)



CRI Plaenge 1S

	Segmento	Residencial	Garantias Fiança dos Sócios e da Holding, Fundo de Liquidez e CF dos Recebíveis.
	Localização	Diversificado	
	Código	22E1313951	
	Taxa de aquisição	IPCA + 7,80%	
	Prazo	8/17/2026	



CRI Plaenge 2S

	Segmento	Residencial	Garantias Fiança dos Sócios e da Holding, Fundo de Liquidez e CF dos Recebíveis.
	Localização	Diversificado	
	Código	22E1314511	
	Taxa de aquisição	IPCA + 7,80%	
	Prazo	6/15/2027	



CRI Shopping Metrô Itaquera

	Segmento	Shopping	Garantias Aval solidário das Garantidoras (sócios PJ da concessão); CF dos recebíveis e AF do Direito Real de Uso; ambos 60% da Fase 1 e do Hipermercado, após o fim da operação com o Bradesco (jan/31) mais 30% da Fase 1 e 90% da Fase 2;
	Localização	São Paulo - SP	
	Código	24C1526928	
	Taxa de aquisição	IPCA + 9,11%	
	Prazo	4/15/2039	



CRI Vinci Globo

	Segmento	Escritórios	Garantias AF do Imóvel, CF do Contrato Atípico de Locação e Fundo de Reserva.
	Localização	São Paulo - SP	
	Código	22A0695877	
	Taxa de aquisição	IPCA + 6,83%	
	Prazo	1/7/2037	



CRI Vista Faria Lima

	Segmento	Escritórios	Garantias CF dos Recebíveis, AF do Imóvel, Fundo de Reserva e Fundo de Despesa.
	Localização	São Paulo - SP	
	Código	19J0279700	
	Taxa de aquisição	CDI + 2,40%	
	Prazo	11/10/2031	

Descrição dos Ativos (6/6)



CRI You - Perdizes Authentique

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

Garantias

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



Permuta Alameda Itu Jardins

	Segmento	Residencial
	Localização	São Paulo - SP
	Torres/Unidades	1/173
	Aprovação	Aprovado
	Lançamento	7/24/2024
	Evolução da Obra	0%

Descrição

Invest. de permuta em empreendimento residencial, em fase de desenvolvimento, por incorporadora paulista e projeto com VGV de aprox. R\$ 119,0 milhões.



Retrovenda Itá Conceição

	Segmento	Residencial
	Localização	São Paulo - SP
	Torres/Unidades	1/29

Descrição

Operação de retrovenda de 29 unidades do empreendimento localizado próximo ao Metrô Conceição. A incorporadora mantém uma opção de recompra com prêmio mensal de CDI + 5,00% a.a.



Permuta Miguel Calfat

	Segmento	Residencial
	Localização	São Paulo - SP
	Torres/Unidades	-
	Aprovação	-
	Lançamento	mar/25
	Evolução da Obra	0%

Descrição

Invest. de permuta em empreendimento residencial, em fase de desenvolvimento, por incorporadora paulista e projeto com VGV de aprox. R\$ 80,5 milhões.



Permuta Mod Pinheiros

	Segmento	Residencial
	Localização	São Paulo - SP
	Torres/Unidades	1/171
	Aprovação	Aprovado
	Lançamento	ago/23
	Evolução da Obra	14,4%

Descrição

Invest. de permuta em empreendimento residencial, em fase de desenvolvimento, por incorporadora paulista e projeto com VGV de aprox. R\$ 78,9 milhões

Este material de divulgação é destinado exclusivamente ao cliente, não considera situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. Este material foi elaborado pela equipe de gestão de fundos de investimento (“time de gestão”) da Wealth High Governance Asset Management Ltda. (“WHG”), empresa responsável pela gestão de fundos de investimento. O material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas, não devendo ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional de oferta, distribuição, consultoria, solicitação de compra e/ou venda ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. A decisão final de alocação cabe exclusivamente ao gestor discricionário da carteira do veículo de investimento. Recomendamos ao cliente que sempre consulte profissionais especializados antes de decidir sobre investimentos em ativos mobiliários. Este material não se caracteriza nem deve ser entendido como uma promessa/ um compromisso da WHG de realizar os serviços ou estruturar os veículos de investimento aqui descritos. Este material não se caracteriza e não deve ser entendido como consultoria jurídica, contábil, regulatória ou fiscal em relação aos assuntos aqui tratados. O cliente deve basear-se, exclusivamente, em sua opinião e na opinião de profissionais especializados por ele contratados, para opinar e decidir. A reprodução total ou parcial desta publicação é expressamente proibida, exceto com a autorização da WHG ou a citação por completo da fonte (nomes dos autores, da publicação e da WHG).

Agradecemos a confiança.

Para mais informações sobre nossos fundos, consulte:

<https://whg.com.br/asset-management>



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos



WHG Views

Entre em nossa comunidade
no WhatsApp para
acompanhar nossos conteúdos.

Wealth High Governance



Instagram
@wealth_high_governance



LinkedIn
/wealth-high-governance



Telegram
wealth_high_governance



Twitter
@WHGAsset