

Janeiro de 2023

Relatório Gerencial

WHG Real Estate Fundo de Investimento
Imobiliário - FII
WHGR11



Comentários do Gestor



O Fundo encerrou o mês de janeiro com 101,9% do seu patrimônio líquido alocado em Ativos Alvo, distribuídos em 25 ativos e 1,3% em instrumentos de caixa.

No dia 14 de fevereiro, serão pagos aos cotistas detentores de cotas do Fundo em 31 de janeiro rendimentos referentes ao mês, equivalentes a R\$ 0,10 centavos por cota. Tal distribuição representa uma rentabilidade de 1,16% ao mês, considerando a cota de fechamento de janeiro (R\$ 8,61).

Com o fim do período de deflação que impactou a distribuição de rendimentos no segundo semestre de 2022, o fundo retoma uma distribuição em linha com o primeiro semestre do ano passado. Nesse sentido, a gestão irá buscar manter um *guidance* de distribuição com baixa volatilidade, sem deixar de executar estratégias de gestão ativa para capturar ganhos não recorrentes e distribuídos ao longo dos períodos.

O investimento realizado na Permuta Pinheiros teve seu projeto aprovado ainda no mês de janeiro, etapa importante no processo de incorporação. Com o início da construção do stand e desenvolvimento da campanha de marketing, a incorporadora parceira mantém a expectativa de lançamento para o primeiro semestre de 2023.

Sobre nossa posição em BR Properties (BRPR3), entramos na etapa de desinvestimento conforme nossa estratégia inicial, pois, no dia 24 de janeiro de 2023, foi aprovada a redução de capital montante total de R\$ 2,511 Bilhões, sendo 1,276 bilhão em dinheiro (2,75 por ação) e 1,235 bilhão em cotas do BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário (2,66 por ação), além do grupamento da totalidade das ações de emissão da companhia na proporção de 40 para 1. A parcela a ser recebida em dinheiro pelo fundo será utilizada para quitar parcialmente a compromissada reversa e/ou alocar em ativos do pipeline de CRI que ainda entendemos possuírem as melhores relações risco-retorno, além de casos oportunistas de Fundos Imobiliários.

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\$ 8,61



Valor Patrimonial (R\$/Cota)

R\$ 9,96



Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 249,78 mm



Último Rendimento (R\$/cota)

R\$ 0,10



**Dividend Yield (a.m)
Cota de Mercado**

1,16%



Número de Cotistas

3.562

Razão Social	WHG Real Estate FII	Taxa de Adm. e Gestão	1,00% a.a
CNPJ	41.256.643/0001-88	Taxa de performance	20% do que exceder IPCA + média do Yield do IMAB5, conforme regulamento
Início das atividades	Dez-21	Ofertas Concluídas	2
Administradora	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	Código de negociação	WHGR11
Gestora	WHG Asset Management	Tipo Anbima	FII Híbrido Gestão Ativa
Público-alvo	Investidores em geral	Prazo	Indeterminado

Análise da Carteira

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Prazo	Duration
CRI	21L0666218	You Inc	Residencial	28,19	11,3%	CDI	4,30%	4,30%	16/12/2026	2,8 anos
CRI	22G0282158	Brookfield Sub	Escritórios	25,61	10,3%	IPCA	8,85%	8,45%	19/07/2027	3,7 anos
CRI	22F0930128	Emergent Cold	Logística	18,08	7,2%	CDI	4,00%	4,00%	21/06/2028	2,2 anos
CRI	21I0931497	Malzoni	Escritórios	13,65	5,5%	IPCA	6,77%	5,92%	15/09/2031	6,8 anos
CRI	22I0246580	MRV	Entretenimento	12,10	4,8%	CDI	5,25%	5,02%	24/09/2029	2,6 anos
CRI	22A0695877	Vinci Globo	Escritórios	11,86	4,7%	IPCA	6,83%	7,22%	07/01/2037	5,8 anos
CRI	22G0641775	Origo	Energia	11,00	4,4%	IPCA	10,00%	9,97%	30/06/2034	4,7 anos
CRI	22B0581101	Alinea	Loteamento	10,72	4,3%	IGPM	7,85%	8,35%	22/02/2030	3,0 anos
CRI	22H1579450	Patio Roraima	Shopping	10,28	4,1%	IPCA	8,05%	7,54%	25/08/2034	5,0 anos
CRI	21F1076305	Dutra	Logística	10,11	4,0%	IPCA	8,00%	8,45%	20/06/2033	4,4 anos
CRI	21K0938679	Helbor	Residencial	10,08	4,0%	CDI	2,75%	2,50%	20/11/2024	0,9 anos
CRI	22C0983841	Mitre	Residencial	10,05	4,0%	CDI	2,30%	2,30%	17/03/2027	2,6 anos
CRI	22E1284935	Assaf	Varejo	9,41	3,8%	IPCA	6,75%	7,53%	11/04/2034	5,0 anos
CRI	21K0906902	Rosewood	Hotel	7,54	3,0%	IPCA	7,50%	7,57%	22/11/2033	4,8 anos
CRI	22H1814286	Capital	Residencial	7,04	2,8%	IPCA	11,00%	11,29%	15/09/2027	2,4 anos
CRI	21F0568504	Pesa AIZ	Industrial	4,87	1,9%	IPCA	7,00%	8,12%	22/09/2031	3,9 anos
CRI	22E1314511	Plaenge 2S	Residencial	4,65	1,9%	IPCA	7,80%	7,80%	15/06/2027	3,7 anos
CRI	22J1370286	Harmonia	Residencial	3,02	1,2%	IPCA	10,90%	10,80%	27/11/2025	3,5 anos
CRI	22E1313951	Plaenge 1S	Residencial	2,91	1,2%	IPCA	7,80%	7,98%	17/08/2026	3,1 anos
CRI		Total CRI		211,17	84,5%					3,7 Anos

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL
FII	MCHY11	Mauá Capital High Yield FII	Receíveis	25,05	10,0%
FII	KNHY11	Kinea High Yield CRI FII	Receíveis	6,02	2,4%
FII		Outros		0,01	0,0%
FII		Total FII		31,09	12,4%

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL
Ação	BRPR3	BR Properties S.A.	Properties	1,42	0,6%
Ação		Total Ação		1,42	0,6%

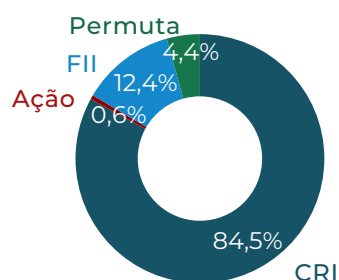
Tipo	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL
Permuta	Pinheiros	Residencial	10,96	4,4%
Permuta	Total Permuta		10,96	4,4%

Total de Ativos

Caixa Líquido

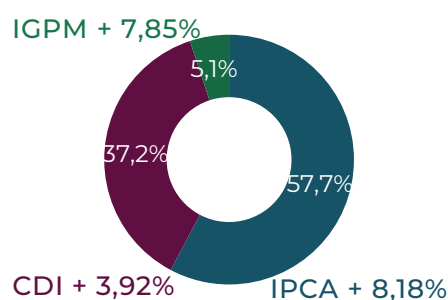
101,9%

Estratégia de Alocação¹



Fonte: WHG

Alocação de CRI por Indexador²



Fonte: WHG

¹ %PL

² Taxa média de aquisição, % da carteira de CRI

Desempenho do Fundo

DRE (R\$)

	dez-22	jan-23	12M	2023
Receita	3.321.587	2.991.263	28.330.433	2.991.263
CRI	2.468.260	2.584.669	22.855.595	2.584.669
Juros + Correção + Outros	2.468.260	2.584.669	21.847.018	2.584.669
Ganho de capital CRI	0	0	1.008.577	0
FII	832.057	379.127	3.841.570	379.127
Proventos	832.057	379.127	3.885.053	379.127
Ganho de capital FII	0	0	(43.484)	0
Permuta	0	0	0	0
Receita Permuta	0	0	0	0
Caixa	21.271	27.467	1.633.269	27.467
Despesas	(226.973)	(251.254)	(5.174.342)	(251.254)
Resultado (ex MTM)	3.094.613	2.740.009	23.156.091	2.740.009
Distribuição	2.258.058	2.508.953	22.801.338	2.508.953
DY (a.m) / Fechamento	1,04%	1,16%		

Fonte: WHG

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

Negociação e Liquidez		jan/23	3 meses	Desde o início
Volume negociado (R\$)		10.717.931	34.853.605	90.593.388
Média diária (R\$)		487.179	544.588	539.246
Quantidade de cotas		1.266.430	4.026.291	9.794.777
Média número de negócios		3.214	5.964	5.405
Valor médio da cota (R\$)		8,50	8,70	9,35
Range de negociação (R\$)	Máximo	9,14	9,15	10,49
	Mínimo	8,35	8,35	8,35

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 carregamento implícito com base no ágio ou deságio da cota de mercado.

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

	48,8%	31,5%	4,3%
% PL			
Cota de Mercado	IPCA +	CDI +	IGPM +
R\$ 7,86	16,07%	5,58%	12,77%
R\$ 8,01	15,51%	5,45%	12,41%
R\$ 8,16	14,94%	5,32%	12,06%
R\$ 8,31	14,38%	5,19%	11,71%
R\$ 8,46	13,81%	5,06%	11,36%
R\$ 8,61	13,25%	4,93%	11,00%
R\$ 8,76	12,68%	4,80%	10,65%
R\$ 8,91	12,11%	4,67%	10,30%
R\$ 9,06	11,55%	4,54%	9,95%
R\$ 9,21	10,98%	4,41%	9,60%
R\$ 9,36	10,42%	4,28%	9,24%

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

	<p>CRI Alinea</p> <ul style="list-style-type: none"> Segmento: Loteamento Localização: Santa Catarina Código: 22B0581101 Taxa de aquisição: IGPM + 7,85% Duration: 3,0 anos 	<p>Garantia</p> <p>Aval dos sócios, AF das SPEs, Fundo de Reserva e subordinação.</p>
	<p>CRI Assaí</p> <ul style="list-style-type: none"> Segmento: Varejo Localização: Diversificado Código: 22E1284935 Taxa de aquisição: IPCA + 6,75% Duration: 5,0 anos 	<p>Garantia</p> <p>AF de Cotas do FII Barzel, futuro detentor de até 17 imóveis alvo da 1ª Emissão de Cotas do FII Barzel, que serão locados pelo Assaí Atacadista. Com LTV máximo de 60%.</p>
	<p>CRI Brookfield Sub</p> <ul style="list-style-type: none"> Segmento: Escritórios Localização: São Paulo - SP Código: 22G0282158 Taxa de aquisição: IPCA + 8,85% Duration: 3,8 anos 	<p>Garantia</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, AF dos Imóveis, AF das cotas, Fundo de Reserva e Compromisso de aporte.</p>
	<p>CRI Capital</p> <ul style="list-style-type: none"> Segmento: Residencial Localização: Manaus - AM Código: 22H1814286 Taxa de aquisição: IPCA + 11,00% Duration: 2,4 anos 	<p>Garantia</p> <p>AF do Imóvel e Fiança dos Sócios.</p>
	<p>CRI Dutra</p> <ul style="list-style-type: none"> Segmento: Logística Localização: Guarulhos - SP Código: 21F1076305 Taxa de aquisição: IPCA + 8,00% Duration: 4,5 anos 	<p>Garantia</p> <p>AF do Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Promessa de Cessão Fiduciária e o Fundo de Despesas.</p>



CRI Emergent Cold

Segmento	Logística
Localização	Diversificado
Código	22F0930128
Taxa de aquisição	CDI + 4,00%
Duration	2,3 anos

Garantia

Fiança; Cessão Fiduciária; AF de Imóveis; Fundo de Reserva e Fundo de Despesa.



CRI Harmonia

Segmento	Residencial
Localização	São Paulo - SP
Código	22J1370286
Taxa de aquisição	IPCA + 10,90%
Duration	3,6 anos

Garantia

Fiança; Cessão Fiduciária de Recebíveis; AF de Imóveis; AF de Ações; Fundo de Reserva; Fundo de Despesa e Fundo de Juros.



CRI Helbor

Segmento	Residencial
Localização	São Paulo - SP
Código	21K0938679
Taxa de aquisição	CDI + 2,75%
Duration	1,0 ano

Garantia

AF de cotas de cinco SPEs com razão mínima de garantia de 110%; regime de patrimônio de afetação.



CRI Malzoni

Segmento	Escritórios
Localização	São Paulo - SP
Código	21I0931497
Taxa de aquisição	IPCA + 6,77%
Duration	6,8 anos

Garantia

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



CRI Mitre

Segmento	Residencial
Localização	São Paulo - SP
Código	22C0983841
Taxa de aquisição	CDI + 2,30%
Duration	2,7 anos

Garantia

AF de cotas da SPE.



CRI MRV

Segmento	Entretenimento
Localização	Belo Horizonte - MG
Código	22I0246580
Taxa de aquisição	CDI + 5,25%
Duration	2,6 anos

Garantia

A Cessão Fiduciária, AF de Cotas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas e o Fundo de Juros.



CRI Origo

Segmento	Energia
Localização	Minas Gerais
Código	22G0641775
Taxa de aquisição	IPCA + 10,00%
Duration	4,8 anos

Garantia

AF dos Equipamentos, AF das cotas e AF dos Direitos de Superfície.



CRI Patio Roraima

Segmento	Shopping
Localização	Boa Vista - RR
Código	22H1579450
Taxa de aquisição	IPCA + 8,05%
Duration	5,0 anos

Garantia

AF de Imóvel, Cessão Fiduciária, AF de Quotas, Fiança, Fundo de Reserva e LTV máximo de 35%.

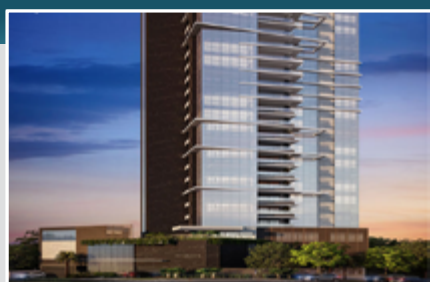


CRI Pesa AIZ

Segmento	Industrial
Localização	São José dos Pinhais - PR
Código	21F0568504
Taxa de aquisição	IPCA + 7,00%
Duration	3,9 anos

Garantia

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, AF de imóveis; Aval dos acionistas, Fundo de despesas.





CRI Plaenge 1S


Segmento	Residencial
Localização	Diversificado
Código	22E1313951
Taxa de aquisição	IPCA + 7,80%
Duration	3,2 anos

Garantia


Fiança Holding e dos Sócios, Fundo de Liquidez e Cessão Fiduciária dos recebíveis.

	CRI Plaenge 2S		
	Segmento	Residencial	Garantia Fiança Holding e dos Sócios, Fundo de Liquidez e Cessão Fiduciária dos recebíveis.
	Localização	Diversificado	
	Código	22E1314511	
	Taxa de aquisição	IPCA + 7,80%	
Duration	3,8 anos		

	CRI Rosewood		
	Segmento	Hotel	Garantia A Cessão Fiduciária, a AF de Imóveis, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas.
	Localização	São Paulo - SP	
	Código	21K0906902	
	Taxa de aquisição	IPCA + 7,50%	
Duration	4,8 anos		

	CRI Vinci Globo		
	Segmento	Escritórios	Garantia AF do imóvel, Cessão Fiduciária de Contrato Atípico de Locação e Fundo de Reserva.
	Localização	São Paulo - SP	
	Código	22A0695877	
	Taxa de aquisição	IPCA + 6,83%	
Duration	5,9 anos		

	CRI You Inc		
	Segmento	Residencial	Garantia Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, AF dos Imóveis, AF de Quotas, Fiança e Fundo de Reserva. Razão de garantia de 160%.
	Localização	São Paulo - SP	
	Código	21L0666218	
	Taxa de aquisição	CDI + 4,30%	
Duration	2,9 anos		

	Permuta Pinheiros		
	Segmento	Residencial	Garantia Investimentos de permuta em empreendimento residencial no bairro de Pinheiros, em fase de desenvolvimento, por incorporadora paulista e projeto com VGV de aproximadamente R\$ 70,0 milhões.
	Localização	São Paulo - SP	
	Torres/Unidades	1 / 171	
	Aprovação	Aprovado	
	Lançamento	Esperado 1S23	
Evolução da obra	N/A		

AF: Alienação Fiduciária.

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 Capital Ltda. (“WHG Capital”), 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 Capital de realizar os serviços ou estruturar os veículos de investimento aqui descritos. Este material não se caracteriza e não deve ser entendido como consultoria jurídica, contábil, regulatória ou fiscal em relação aos assuntos aqui tratados. O cliente deve basear-se, exclusivamente, em sua opinião e na opinião de profissionais especializados por ele contratados, para opinar e decidir. A reprodução total ou parcial desta publicação é expressamente proibida, exceto com a autorização da WHG ou a citação por completo da fonte (nomes dos autores, da publicação e da WHG).

Agradecemos a confiança.

Para mais informações sobre nossos fundos, consulte:

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



Gestão de Recursos

Wealth High Governance

