



Wealth High Governance

Novembro de 2023

Relatório Gerencial

WHG Real Estate Fundo de
Investimento Imobiliário – FII

WHGR11

Comentários do Gestor



O Fundo encerrou o mês de novembro com 103,1% do seu patrimônio líquido alocado em Ativos Alvo, sendo 83,8% em CRIs, 14,1% em FIIs, 5,2% em Permuta e 2,0% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRIs possui uma taxa de aquisição média de IPCA + 8,52% a.a. e duration de 3,9 anos para a parcela alocada em IPCA e CDI + 3,88% a.a. e duration de 2,4 anos para a parcela alocada em CDI.

O fundo apresentou, em novembro, um resultado total de aproximadamente R\$ 2.4 milhões (R\$ 0,09/cota) e ao final do mês detinha R\$ 424 mil (R\$ 0,02/cota) de resultado acumulado não distribuído. Importante destacar que a partir deste mês iniciamos a contabilização dos resultados da operação de Permuta Mod Pinheiros, sendo tais resultados contabilizados à nível da SPE e distribuídos via dividendos ao WHGR11 conforme a prática contábil.

No dia 14 de dezembro serão pagos, aos cotistas detentores de cotas do Fundo em 30 de novembro, rendimentos referentes ao mês de outubro equivalentes a R\$ 0,10 por cota. Tal distribuição representa uma rentabilidade de 1,04% ao mês considerando a cota de fechamento de novembro de R\$ 9,64. Durante o mês a cota a mercado ajustada pelos rendimentos apresentou variação de +0,84% e +19,95% nos últimos 12 meses.

O WHGR11 atingiu no final de novembro 12.596 cotistas, ainda no mês de novembro, o volume de negociação do fundo foi de R\$ 12,1 milhões, representando um volume médio diário de R\$ 609 mil.

Durante o mês, não foram realizadas movimentações significativas do portfólio, dado que não observamos bids atrativos para realizarmos ganhos de capital e reciclagem dos CRIs.

Comentários do Gestor



Atualizações dos CRIs

- a) **Assembleia do CRI Malzoni:** foi aprovado uma amortização parcial facultativa do CRI devido a venda de uma das lajes do Edifício Pátio Malzoni que foi objeto de financiamento da operação. Dos recursos da venda do imóvel 70% serão utilizados para amortização parcial da dívida, a amortização ocorrerá com a multa de pré-pagamento conforme previsto nos documentos do CRI. Com essa amortização a operação reduzirá seu LTV para 56% (vs. 59% atualmente). O preço da venda foi aproximadamente 8% maior do que o valor atribuído ao ativo no último laudo de avaliação.
- b) **Assembleia do CRI Arena MRV:** foi aprovado a constituição da nova SAF do Clube Atlético Mineiro como detentor das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário que é o único cotista da SPE que possui o estádio.

Dado a limitação de caixa do fundo que já está 100% alocado, seguiremos ativos no mercado secundário visando realizar ganhos de capital e alocação em ativos que apresentem uma melhor alocação de risco e retorno ao WHGR11.

WHG Real Estate FII

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



Valor de Mercado (R\$/Cota)
R\$ 9,64



Valor Patrimonial (R\$/Cota)
R\$ 9,97



Valor Patrimonial do Fundo
R\$ 250,26 mm



Último Rendimento
(R\$/cota)
R\$ 0,10



Dividend Yield (a.m)
Cota de Mercado
1,04%



Número de Cotistas
12.596

Razão Social	WHG Real Estate FII
CNPJ	41.256.643/0001-88
Início das atividades	Dez-21
Administradora	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.
Gestora	WHG Asset Management
Público-alvo	Investidores em geral

Taxa de Adm. e Gestão	1,00% a.a
Taxa de performance	20% do que exceder IPCA + média do Yield do IMAB5, conforme regulamento
Ofertas Concluídas	2
Código de negociação	WHGR11
Tipo Anbima	FII Híbrido Gestão Ativa
Prazo	Indeterminado

Análise da Carteira

Baixe a planilha clicando [aqui](#)

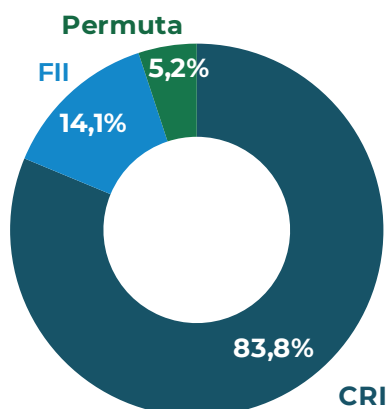
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Prazo	Duration	LTV
CRI	21L0666218	You - Perdizes Authentiq	Residencial	26,80	10,7%	CDI+	4,30%	4,30%	16/12/2026	2,46 anos	62,0%
CRI	22G0282158	Brookfield Sub	Escritórios	23,17	9,3%	IPCA+	8,85%	8,63%	19/07/2027	3,12 anos	62,9%
CRI	22F0930128	Emergent Cold	Logística	15,64	6,2%	CDI+	4,00%	4,00%	21/06/2028	1,88 anos	65,5%
CRI	22J1370286	P&G - Harmonia da Vila	Residencial	15,13	6,0%	IPCA+	10,90%	10,50%	27/11/2025	1,83 anos	41,7%
CRI	23I1402341	DutraLog	Logística	10,87	4,3%	IPCA+	8,00%	7,75%	20/06/2033	4,24 anos	-
CRI	22I0246580	Arena MRV	Entretenimento	10,83	4,3%	CDI+	5,25%	5,26%	24/09/2029	2,23 anos	54,7%
CRI	22G0641775	Órigo II	Energia	10,56	4,2%	IPCA+	10,00%	10,40%	30/06/2034	4,48 anos	78,6%
CRI	21I0931497	Pátio Malzoni	Escritórios	10,40	4,2%	IPCA+	6,77%	5,70%	15/09/2031	6,26 anos	59,6%
CRI	22H1579450	Pátio Roraima	Shopping	10,16	4,1%	IPCA+	8,05%	8,01%	25/08/2034	4,71 anos	19,7%
CRI	22A0695877	Vinci Globo	Escritórios	10,15	4,1%	IPCA+	6,83%	6,20%	07/01/2037	5,56 anos	67,7%
CRI	22C0983841	Mitre Realty	Residencial	10,14	4,1%	CDI+	2,30%	1,87%	17/03/2027	2,17 anos	-
CRI	22E1284935	Assaí	Varejo	9,56	3,8%	IPCA+	6,75%	6,80%	11/04/2034	4,70 anos	45,5%
CRI	22B0581101	Alínea Urbanismo	Loteamento	9,24	3,7%	IGP-M	7,85%	7,36%	22/02/2030	2,73 anos	32,8%
CRI	22H1814286	Construtora Capital	Residencial	7,11	2,8%	IPCA+	11,00%	11,20%	15/09/2027	1,79 anos	41,6%
CRI	23F1240696	MRV Pró-Soluto	Residencial	6,16	2,5%	CDI+	4,00%	4,00%	15/06/2029	1,65 anos	-
CRI	19J0279700	Vista Faria Lima	Escritórios	5,61	2,2%	CDI+	2,40%	2,16%	10/11/2031	6,62 anos	26,0%
CRI	22E1314511	Plaenge 2S	Residencial	4,84	1,9%	IPCA+	7,80%	7,72%	15/06/2027	3,10 anos	72,8%
CRI	21F0568504	Pesa AIZ	Industrial	4,78	1,9%	IPCA+	7,00%	7,51%	22/09/2031	3,58 anos	125,6%
CRI	21K0938679	Helbor IV	Residencial	3,68	1,5%	CDI+	2,75%	2,76%	20/11/2024	0,57 anos	-
CRI	22E1313951	Plaenge 1S	Residencial	3,00	1,2%	IPCA+	7,80%	7,69%	17/08/2026	2,45 anos	54,9%
CRI	21K0906902	Rosewood	Hotel	1,81	0,7%	IPCA+	7,50%	7,14%	22/11/2033	4,45 anos	54,7%
CRI	Total CRI			209,65	83,8%					3,3 Anos	48,18%

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL
FII	MCHY11	Mauá Capital High Yield F	Recebíveis	25,20	10,1%
FII	KNHY11	Kinea High Yield CRI FII	Recebíveis	5,84	2,3%
FII		Outros		4,24	1,7%
FII	Total FII			35,27	14,1%

Tipo	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL
Permuta	Mod Pinheiros	Residencial	10,96	4,4%
Permuta	Alameda Itu Jardins	Residencial	2,08	0,8%
Permuta	Total Permuta		13,05	5,2%

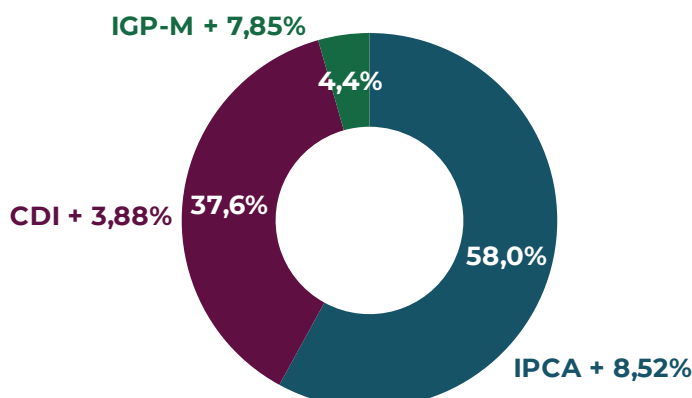
Caixa	5,02	2,0%
Total de Ativos	257,97	103,1%

Estratégia de Alocação¹



Fonte: WHG

Alocação de CRI por Indexador²



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

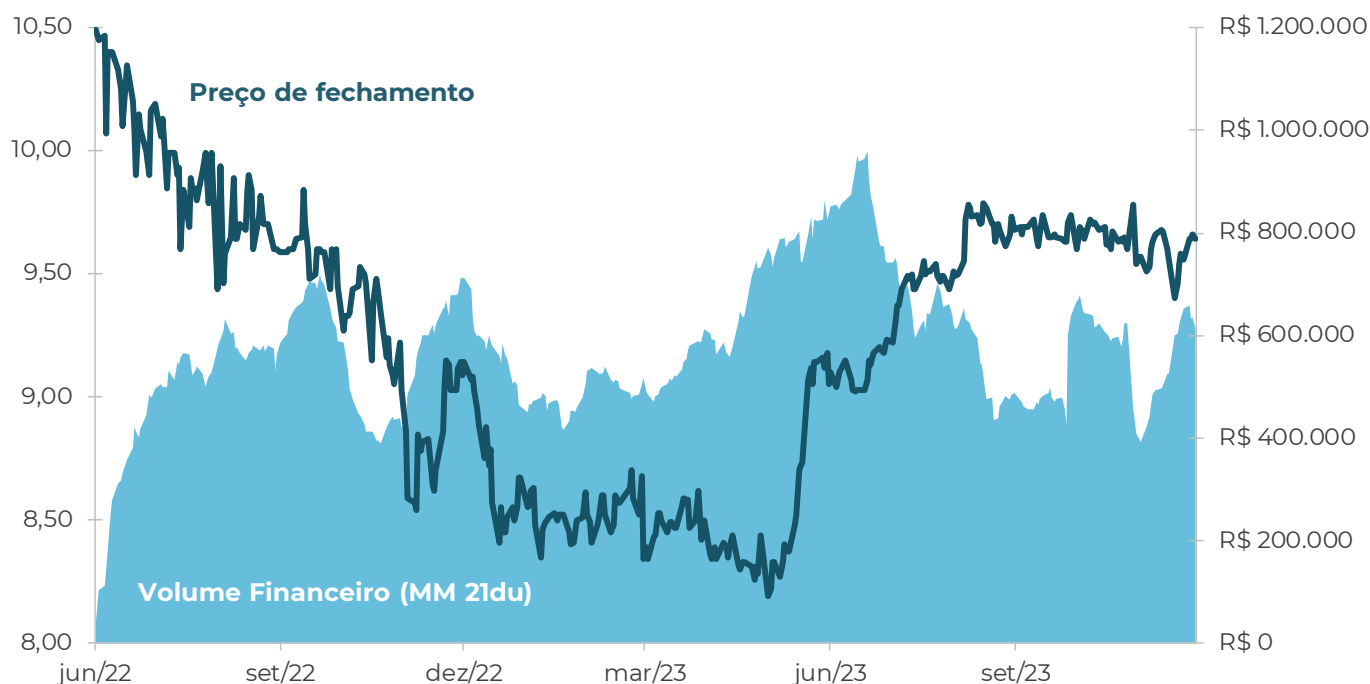
Desempenho do Fundo

DRE (R\$)

	out-23	nov-23	2023	Desde o início
Receita	2.678.430	2.653.716	31.771.163	58.264.517
CRI	2.070.931	2.182.611	26.923.673	48.260.883
Juros + Correção + Outros	2.053.727	2.180.748	26.176.312	46.504.946
Ganho de capital CRI	17.204	1.863	747.360	1.755.937
FII	404.003	389.356	4.271.289	7.733.731
Proventos	382.059	385.515	4.242.618	7.748.545
Ganho de capital FII	21.944	3.841	28.670	(14.813)
Permuta	159.882	70.072	229.954	229.954
Resultado Permuta	159.882	70.072	229.954	229.954
Caixa	43.615	11.677	346.248	2.039.949
Despesas	(305.183)	(284.456)	(2.549.772)	(8.748.979)
Resultado (ex MTM)	2.373.247	2.375.931	28.524.569	48.590.998
Distribuição	2.508.953	2.508.953	28.100.275	48.392.659
Distribuição por Cota	0,10	0,10	1,12	2,02
DY (a.m) / Fechamento	1,04%	1,04%		

Fonte: WHG

Liquidez



Negociação e liquidez		nov/23	3 Meses	Desde o início
Volume negociado (R\$)		12.183.767	35.594.159	219.607.788
Média diária (R\$)		609.188	556.159	584.063
Quantidade de cotas		1.275.267	3.700.042	24.055.924
Média número de negócios		5.282	4.603	5.017
Valor médio da cota (R\$)		9,58	9,64	9,23
Range de negociação (R\$)	Máximo	9,68	9,78	10,49
	Mínimo	9,40	9,40	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.

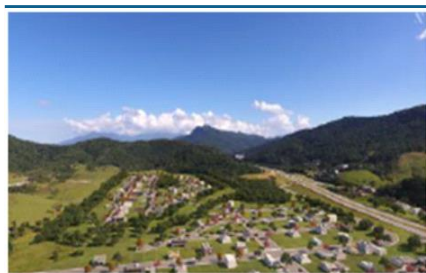
Sensibilidade do Yield da carteira de CRI ao preço do mercado secundário ²

% PL	58,0%	37,6%	4,4%
Cota de Mercado	IPCA +	CDI +	IGP-M +
R\$ 8,89	12,08%	4,91%	10,18%
R\$ 9,04	11,59%	4,76%	9,86%
R\$ 9,19	11,09%	4,62%	9,54%
R\$ 9,34	10,60%	4,48%	9,21%
R\$ 9,49	10,11%	4,34%	8,89%
R\$ 9,64	9,62%	4,20%	8,57%
R\$ 9,79	9,12%	4,06%	8,25%
R\$ 9,94	8,63%	3,92%	7,92%
R\$ 10,09	8,14%	3,77%	7,60%
R\$ 10,24	7,64%	3,63%	7,28%
R\$ 10,39	7,15%	3,49%	6,96%

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



CRI Alínea Urbanismo

	Segmento	Loteamento
	Localização	Santa Catarina
	Código	22B0581101
	Taxa de aquisição	IGP-M + 7,85%
	Prazo	22/02/2030

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	24/09/2029

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	11/04/2034

Garantias

AF de Cotas do FII Barzel, futuro detendor 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	19/07/2027

Garantias

CF de Direitos Creditórios, AF dos Imóveis, AF das Cotas, Fundo de Reserva e Compromisso de Aporte.



CRI Construtora Capital

	Segmento	Residencial
	Localização	Manaus - AM
	Código	22H1814286
	Taxa de aquisição	IPCA + 11,00%
	Prazo	15/09/2027

Garantias

AF do Imóvel e Fiança dos Sócios.



CRI DutraLog

	Segmento	Logística	Garantias AF de Imóvel, CF e Promessa de CF de Direitos Creditórios e Fundo de Despesas.
	Localização	Guarulhos - SP	
	Código	23I1402341	
	Taxa de aquisição	IPCA + 8,00%	
	Prazo	20/06/2033	



CRI Emergent Cold

	Segmento	Logística	Garantias AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Fundo de Reserva e Aval dos Sócios.
	Localização	Diversificado	
	Código	22F0930128	
	Taxa de aquisição	CDI + 4,00%	
	Prazo	21/06/2028	



CRI Helbor IV

	Segmento	Residencial	Garantias AF de cotas de cinco SPEs com razão mínima de garantia de 110%, regime de patrimônio de afetação.
	Localização	São Paulo - SP	
	Código	21K0938679	
	Taxa de aquisição	CDI + 2,75%	
	Prazo	20/11/2024	



CRI Mitre Realty

	Segmento	Residencial	Garantias AF de cotas da SPE.
	Localização	São Paulo - SP	
	Código	22C0983841	
	Taxa de aquisição	CDI + 2,30%	
	Prazo	17/03/2027	



CRI MRV Pró-Soluto

	Segmento	Residencial	Garantias Fundo de Reserva de 18,09% da Carteira e Obrigação de Recomposição da Devedora em até 50% do SD.
	Localização	-	
	Código	23F1240696	
	Taxa de aquisição	CDI + 4,00%	
	Prazo	15/06/2029	



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	30/06/2034	



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	27/11/2025	



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	15/09/2031	



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	25/08/2034	



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	22/09/2031	



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	17/08/2026	



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	15/06/2027	



CRI Rosewood

Segmento	Hotel	Garantias CF de Recebíveis, AF de Imóveis, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.
Localização	São Paulo - SP	
Código	21K0906902	
Taxa de aquisição	IPCA + 7,50%	
Prazo	22/11/2033	



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	07/01/2037	



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	10/11/2031	



CRI You - Perdizes Authentique

	Segmento	Residencial	Garantias
	Localização	São Paulo - SP	Promessa de CF de Recebíveis, AF dos Imóveis, AF de Cotas, Fiança e Fundo de Reserva. Razão de Garantia de 160%.
	Código	21L0666218	
	Taxa de aquisição	CDI + 4,30%	
	Prazo	16/12/2026	



Permuta Mod Pinheiros

	Segmento	Residencial	Descrição
	Localização	São Paulo - SP	Investimentos de permuta em empreendimento residencial no bairro de Pinheiros, em fase de desenvolvimento, por incorporadora paulista e projeto com VGV de aproximadamente R\$78,9 milhões.
	Torres/Unidades	1 / 171	
	Aprovação	Aprovado	
	Lançamento	ago/23	
	Evolução da Obra	0%	



Permuta Alameda Itu Jardins

	Segmento	Residencial	Descrição
	Localização	São Paulo - SP	Investimentos de permuta em empreendimento residencial no bairro dos Jardins, em fase de desenvolvimento, por incorporadora paulista e projeto com VGV de aproximadamente R\$119,0 milhões.
	Torres/Unidades	1/173	
	Aprovação	TBD	
	Lançamento	jul/24	
	Evolução da Obra	0%	

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