



Wealth High Governance

Março de 2024

Relatório Gerencial

WHG Real Estate Fundo de
Investimento Imobiliário – FII

WHGR11

Comentários do Gestor



O Fundo encerrou o mês de março com 102,3% do seu patrimônio líquido alocados em Ativos Alvo, sendo 86,2% em CRIs, 10,7% em FIIs, 5,3% em Permuta e 2,8% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRIs possui uma taxa de aquisição média de IPCA + 8,78% a.a. e *duration* de 4,0 anos para a parcela alocada em IPCA e CDI + 3,85% a.a. e *duration* de 2,4 anos para a parcela alocada em CDI.

No dia 12 de abril serão pagos, aos cotistas detentores de cotas do Fundo em 28 de março, rendimentos referentes ao mês de março equivalentes a R\$ 0,10 por cota. Tal distribuição representa uma rentabilidade de 1,00% ao mês considerando a cota de fechamento de março de R\$ 9,98. Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu aos seus cotistas um total de R\$1,22 por cota, representando uma rentabilidade de 12,22% sob a cota de fechamento.

Em março, o WHGR11 encerrou o mês com 12.574 cotistas. Já o volume de negociação do fundo foi de R\$ 12,3 milhões, representando um volume médio diário de R\$ 614 mil.

Durante o mês, foram realizadas as seguintes movimentações no portfólio de CRIs e FIIs:

- **CRI Brookfield sub** – venda de R\$1,0 milhão a uma taxa média de IPCA + 8,53%a.a (taxa de aquisição IPCA + 8,85%a.a);
- **CRI Harmonia** – venda de R\$1,0 milhão a uma taxa média de IPCA + 10,83%a.a (taxa de aquisição IPCA + 10,90%a.a);
- **CRI Rosewood** – venda de R\$0,65 milhão a uma taxa média de IPCA + 7,31%a.a (taxa de aquisição IPCA + 7,50%a.a);
- **CRI Cashme Sênior** – compra de R\$0,55 milhões a uma taxa de IPCA + 7,77%a.a;
- Vendas líquidas de R\$ 0,4 milhões em cotas de FIIs e ações (movimentação total de R\$ 9,0 milhões) com ganho de capital de R\$ 146 mil. Como destaque nas movimentações, realizamos vendas em fundos de recebíveis high yield que estavam operando com ágio e alocamos em alguns fundos de tijolo em que visualizamos um bom potencial de ganho de capital no médio prazo.

Comentários do Gestor



O portfólio do WHGR11 segue com bom desempenho no que tange a capacidade de crédito dos seus devedores, bem como na performance de vendas e obras dos empreendimentos investidos.

Gostaríamos de destacar o trabalho de **gestão ativa** de reciclagem e diversificação do portfólio do WHGR11 ao longo dos últimos 12 meses. Em março de 2023, a carteira de crédito era composta por **19** ativos com uma taxa média de **IPCA + 8,18% a.a** na alocação em IPCA (57,6% do portfólio) e **CDI + 3,92% a.a** (37,4% do portfólio) da parcela em CDI. Fechamos março de 2024 com um portfólio de 23 ativos com uma taxa média de **IPCA + 8,78% a.a** na alocação em IPCA (67,9% do portfólio) e **CDI + 3,85% a.a** (28,2% do portfólio), portanto um ganho de cerca de 60bps no carregamento do portfólio com manutenção da qualidade do crédito e maior diversificação do portfólio, somado ao ganho de capital na venda dos CRIs com compressão de spread.

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\$ 9,98



Valor Patrimonial (R\$/Cota)
R\$ 9,83



Valor Patrimonial do Fundo
R\$ 246,75 mm



Último Rendimento
(R\$/cota)
R\$ 0,10



Dividend Yield (a.m)
Cota de Mercado
1,00%



Número de Cotistas
12.574

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 Authentique	Residencial	25,90	10,5%	CDI+	4,30%	4,30%	16/12/2026	2,26 anos	60,6%
CRI	22G0282158	Brookfield Sub	Escritórios	19,49	7,9%	IPCA+	8,85%	8,87%	19/07/2027	2,87 anos	63,0%
CRI	22J1370286	P&G - Harmonia da Vila	Residencial	16,11	6,5%	IPCA+	10,90%	11,18%	27/11/2025	1,54 anos	41,5%
CRI	22F0930128	Emergent Cold	Logística	14,58	5,9%	IPCA+	9,30%	9,30%	22/03/2034	4,64 anos	61,8%
CRI	23I1402341	DutraLog	Logística	10,71	4,3%	IPCA+	8,00%	8,23%	20/06/2033	4,08 anos	52,4%
CRI	22I0246580	Arena MRV	Entretenimento	10,26	4,2%	CDI+	5,25%	5,26%	24/09/2029	2,15 anos	54,5%
CRI	22C0983841	Mitre Realty	Residencial	10,17	4,1%	CDI+	2,30%	1,96%	17/03/2027	1,94 anos	-
CRI	23L1605236	MRV Flex Sênior	Residencial	10,04	4,1%	IPCA+	10,07%	10,47%	15/09/2034	5,29 anos	67,0%
CRI	22G0641775	Órigo II	Energia	9,98	4,0%	IPCA+	10,00%	10,54%	30/06/2034	4,42 anos	77,5%
CRI	24A2806776	Centro Logístico Rio Claro	Logística	9,92	4,0%	IPCA+	8,70%	9,13%	19/01/2039	6,47 anos	38,5%
CRI	22E1284935	Assaí	Varejo	9,21	3,7%	IPCA+	6,75%	6,92%	11/04/2034	4,61 anos	44,5%
CRI	22B0581101	Alínea Urbanismo	Loteamento	8,44	3,4%	IGP-M	7,85%	8,66%	22/02/2030	2,60 anos	30,6%
CRI	21I0931497	Pátio Malzoni	Escritórios	8,41	3,4%	IPCA+	6,77%	7,21%	15/09/2031	6,05 anos	47,5%
CRI	22A0695877	Vinci Globo	Escritórios	8,23	3,3%	IPCA+	6,83%	7,76%	07/01/2037	5,44 anos	66,3%
CRI	22H1579450	Patío Roraima	Shopping	7,88	3,2%	IPCA+	8,05%	8,39%	25/08/2034	4,58 anos	-
CRI	22H1814286	Construtora Capital	Residencial	6,70	2,7%	IPCA+	11,00%	11,51%	15/09/2027	1,64 anos	38,9%
CRI	19J0279700	Vista Faria Lima	Escritórios	5,59	2,3%	CDI+	2,40%	2,16%	10/11/2031	6,57 anos	26,2%
CRI	23F1240696	MRV Pró-Soluto	Residencial	5,49	2,2%	CDI+	4,00%	4,00%	15/06/2029	1,57 anos	77,0%
CRI	22E1314511	Plaenge 2S	Residencial	4,69	1,9%	IPCA+	7,80%	8,90%	15/06/2027	2,84 anos	72,4%
CRI	21F0568504	Pesa AIZ	Industrial	4,67	1,9%	IPCA+	7,00%	7,95%	22/09/2031	3,44 anos	123,3%
CRI	22E1313951	Plaenge 1S	Residencial	2,88	1,2%	IPCA+	7,80%	8,45%	17/08/2026	2,18 anos	53,3%
CRI	21K0938679	Helbor IV	Residencial	2,77	1,1%	CDI+	2,75%	2,76%	20/11/2024	0,37 anos	-
CRI	23J1255114	CashMe	Residencial	0,43	0,2%	IPCA+	7,77%	8,09%	15/10/2030	1,21 anos	-
CRI		Total CRI		212,55	86,2%					3,5 Anos	56,59%

Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL
FII	MCHY11	Mauá Capital High Yield FII	Recebíveis	16,58	6,7%
FII	KNHY11	Kínea High Yield CRI FII	Recebíveis	1,62	0,7%
FII		Outros		8,07	3,3%
FII		Total FII		26,28	10,7%

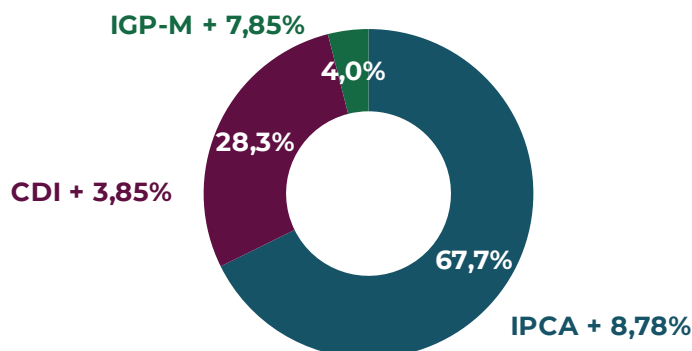
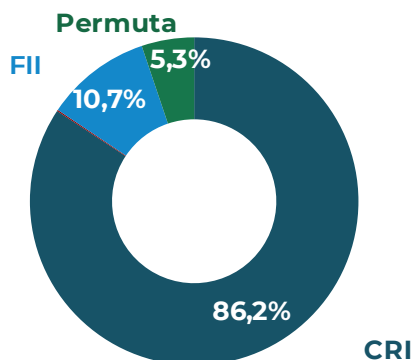
Tipo	Código	Ativo	Segmento	Valor (R\$mm)	% PL
Ação	IGT11	Iguatemi	Shopping	0,30	0,1%
Ação		Total Ação		0,30	0,1%

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	5,3%

Caixa	6,98	2,8%
Total de Ativos	252,18	102,3%

Estratégia de Alocação¹

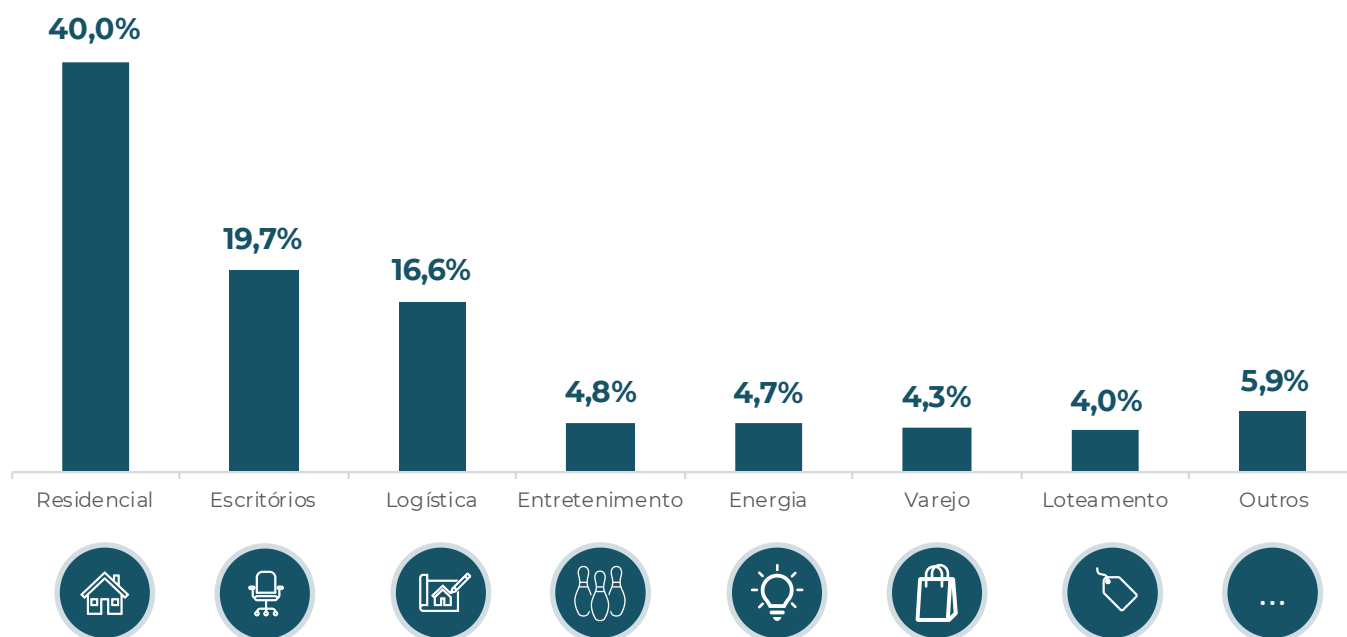
Alocação de CRI por Indexador²



¹Fonte: WHG

²Fonte: WHG | Nota: Ponderado pela Taxa de Aquisição.

Carteira CRIs - Distribuição por Segmento



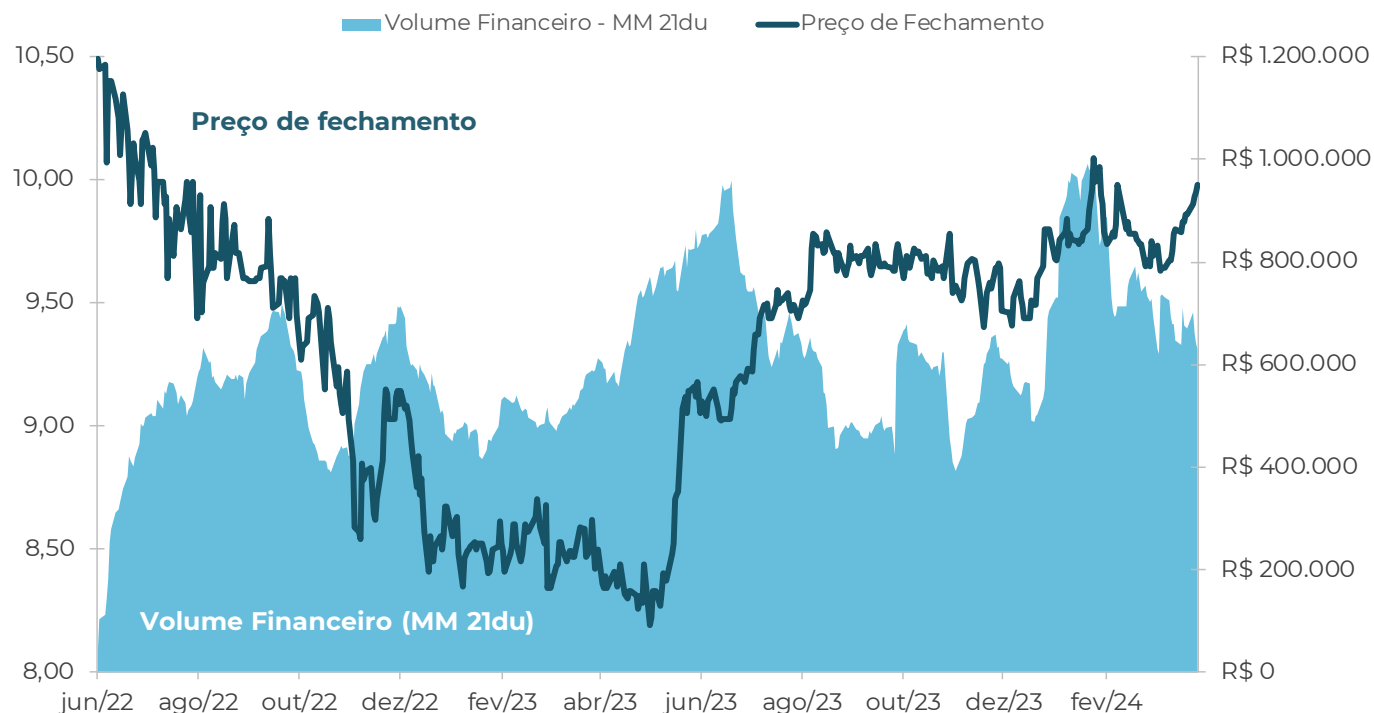
Desempenho do Fundo

DRE (R\$)

	fev-24	mar-24	2024	Desde o Início
Receita	3.235.065	3.423.091	9.480.206	70.136.993
CRI	2.617.112	2.983.902	7.848.219	58.299.352
Juros + Correção + Outros	2.583.695	2.968.769	7.755.936	56.451.132
Ganho de capital CRI	33.417	15.133	92.283	1.848.220
FII	554.404	401.316	1.435.743	9.588.973
Proventos	300.346	271.678	944.609	9.076.760
Ganho de capital FII	254.058	129.638	491.134	512.213
Ações	0	15.857	15.857	15.857
Ganho de capital Ações	0	15.857	15.857	15.857
Caixa	63.549	22.017	180.386	2.232.811
Despesas	(387.186)	(335.625)	(832.909)	(9.723.491)
Resultado (ex MTM)	2.847.879	3.124.050	8.463.845	59.135.281
Distribuição	2.508.953	2.508.953	7.526.859	58.428.472

Fonte: WHG

Liquidez



Negociação e liquidez		mar/24	3 Meses	Desde o início
Volume negociado (R\$)		12.286.950	48.769.179	277.681.609
Média diária (R\$)		614.348	762.018	608.951
Quantidade de cotas		1.262.636	4.994.515	30.031.402
Média número de negócios		3.342	6.248	5.158
Valor médio da cota (R\$)		9,78	9,79	9,32
Range de negociação (R\$)	Máximo	9,98	10,09	10,49
	Mínimo	9,63	9,63	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	67,7%	28,3%	4,0%
Cota de Mercado	IPCA +	CDI +	IGP-M +
R\$ 9,23	10,92%	4,42%	9,09%
R\$ 9,38	10,38%	4,28%	8,78%
R\$ 9,53	9,85%	4,13%	8,47%
R\$ 9,68	9,31%	3,99%	8,16%
R\$ 9,83	8,78%	3,85%	7,85%
R\$ 9,98	8,24%	3,70%	7,53%
R\$ 10,13	7,70%	3,56%	7,22%
R\$ 10,28	7,17%	3,42%	6,91%
R\$ 10,43	6,63%	3,27%	6,60%
R\$ 10,58	6,10%	3,13%	6,29%
R\$ 10,73	5,56%	2,99%	5,98%

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	Garantias Aval dos sócios, AF das SPEs, Fundo de Reserva e Subordinação.
	Localização	Santa Catarina	
	Código	22B0581101	
	Taxa de aquisição	IGP-M + 7,85%	
	Prazo	22/02/2030	



CRI Arena MRV

	Segmento	Entretenimento	Garantias CF de Recebíveis, CF de Conta Vinculada, AF das Ações do FII, Fundo de Reserva.
	Localização	Belo Horizonte - MG	
	Código	22I0246580	
	Taxa de aquisição	CDI + 5,25%	
	Prazo	24/09/2029	



CRI Assaí

	Segmento	Varejo	Garantias AF de Cotas do FII Barzel, futuro detedor de até 17 imóveis alvo da 1a Emissão de Cotas do FII Barzel, que serão locados pelo Assaí Atacadista. Com LTV máximo de 60%.
	Localização	Diversificado	
	Código	22E1284935	
	Taxa de aquisição	IPCA + 6,75%	
	Prazo	11/04/2034	



CRI Brookfield Sub

	Segmento	Escritórios	Garantias CF de Direitos Creditórios, AF dos Imóveis, AF das Cotas, Fundo de Reserva e Compromisso de Aporte.
	Localização	São Paulo - SP	
	Código	22G0282158	
	Taxa de aquisição	IPCA + 8,85%	
	Prazo	19/07/2027	



Cri CashMe

	Segmento	Residencial	Garantias Alienação Fiduciária de imóvel para todos os créditos e Fiança da Cyrela Brazil Realty S.A. em caso de má formalização e constituição dos créditos
	Localização	-	
	Código	23J1255114	
	Taxa de aquisição	IPCA + 7,77%	
	Prazo	10/15/2030	



CRI Construtora Capital

	Segmento	Residencial	Garantias AF do Imóvel e Fiança dos Sócios.
	Localização	Manaus - AM	
	Código	22H1814286	
	Taxa de aquisição	IPCA + 11,00%	
	Prazo	15/09/2027	



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	IPCA + 9,30%	
	Prazo	22/03/2034	



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

CRI Órigo II		
	Segmento	Energia
	Localização	Minas Gerais
	Código	22G0641775
	Taxa de aquisição	IPCA + 10,00%
	Prazo	30/06/2034
		Garantias AF dos Equipamentos, AF das Cotas e AF dos Direitos de Superfície.

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

CRI Pátio Malzoni		
	Segmento	Escritórios
	Localização	São Paulo - SP
	Código	21I0931497
	Taxa de aquisição	IPCA + 6,77%
	Prazo	15/09/2031
		Garantias AF dos Imóveis, CF de 100% dos recebíveis detidos pelo FII oriundos dos Imóveis.



CRI Patio Roraima

	Segmento	Shopping
	Localização	Boa Vista - RR
	Código	22H1579450
	Taxa de aquisição	IPCA + 8,05%
	Prazo	25/08/2034
		Garantias
		AF de Imóvel, CF de Recebíveis, AF de Quotas, Fiança, Fundo de Reserva e LTV máximo de 35%.



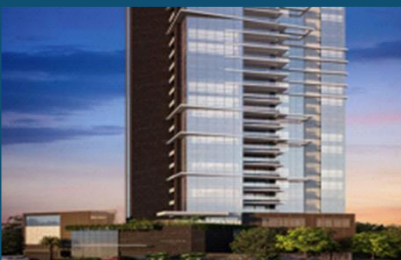
CRI Pesa AIZ

	Segmento	Industrial
	Localização	São José dos Pinhais - Paraná
	Código	21F0568504
	Taxa de aquisição	IPCA + 7,00%
	Prazo	22/09/2031
		Garantias
		CF de Direitos Creditórios, AF de Imóveis, Aval dos Acionistas e Fundo de Despesas.



CRI Plaenge 1S

	Segmento	Residencial
	Localização	Diversificado
	Código	22E1313951
	Taxa de aquisição	IPCA + 7,80%
	Prazo	17/08/2026
		Garantias
		Fiança dos Sócios e da Holding, Fundo de Liquidez e CF dos Recebíveis.



CRI Plaenge 2S

	Segmento	Residencial
	Localização	Diversificado
	Código	22E1314511
	Taxa de aquisição	IPCA + 7,80%
	Prazo	15/06/2027
		Garantias
		Fiança dos Sócios e da Holding, Fundo de Liquidez e CF dos Recebíveis.



CRI RCP

	Segmento	Logística
	Localização	Rio Claro - SP
	Código	24A2806776
	Taxa de aquisição	IPCA + 8,7
	Prazo	1/19/2039
		Garantias
		Aval dos Sócios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios e Fundo de Juros equivalente a 1 PMT



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



Permuta Mod Pinheiros

Segmento	Residencial	Descrição 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.
Localização	São Paulo - SP	
Torres/Unidades	1 / 171	
Aprovação	Aprovado	
Lançamento	ago/23	
Evolução da Obra	0%	



Permuta Alameda Itu Jardins

Segmento	Residencial	Descrição 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.
Localização	São Paulo - SP	
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