

WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 41.256.643/0001-88

Código de Negociação na B3: WHGR11

Código ISIN: BRWHGRCTF008

FATO RELEVANTE

O **BANCO GENIAL S.A.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 907, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciado pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 ("**Administrador**"), e a **WEALTH HIGH GOVERNANCE ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 7º Andar, Conjunto 72, Itaim Bibi, CEP 01.453-001, inscrita no CNPJ sob o nº 39.563.738/0001-00, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 18.916, de 15 de julho de 2021 ("**Gestor**"), na qualidade de administrador e gestor, respectivamente, do **WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 41.256.643/0001-88 ("**Fundo**"), comunicam aos seus cotistas ("**Cotistas**") e ao mercado em geral, que:

Em 22 de fevereiro de 2022, foi formalizada a "*Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo Realizada em 22 de fevereiro de 2022*" para aprovação da oferta primária da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, por meio da qual foram deliberados e aprovados os termos e condições da distribuição pública primária de cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("**Novas Cotas**" e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, as "**Cotas**"), em série única ("**Segunda Emissão**"), a serem distribuídas nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**" e "**Oferta**", respectivamente), e, posteriormente, em complemento, será fixado, por meio de ato do Administrador ou ata de nova Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, o Preço de Emissão, o Preço de Subscrição e a Taxa de Distribuição Primária, bem como retificados os demais valores da Oferta ("**Atos de Aprovação da Oferta**"). Nos termos dos Atos de Aprovação da Oferta, os cotistas do Fundo renunciaram ao exercício do direito de preferência previsto na Cláusula 8 do regulamento do Fundo ("**Regulamento**") para a subscrição e integralização das Novas Cotas da Segunda Emissão relacionadas à Oferta.

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("**Coordenador Líder**"), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definidas, caso emitidas), podendo contar com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro,

credenciadas junto à B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão (“**B3**”), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “**Instituições Participantes da Oferta**”), nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 472**”) e das demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação **(i)** no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos; e **(ii)** para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

O preço de Emissão de cada Nova Cota do Fundo objeto da Segunda Emissão será equivalente a determinado montante a ser oportunamente definido pelo Administrador, por meio de ato do Administrador, ou pelos Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso (“**Preço de Emissão**”). O Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será equivalente a determinado montante a ser oportunamente definido pelo Administrador, por meio de ato do Administrador, ou pelos Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso (“**Preço de Subscrição**”). Será devida pelos Investidores, adicionalmente ao Preço de Emissão, taxa equivalente a determinado montante a ser oportunamente definido pelo Administrador, por meio de ato do Administrador, ou pelos Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que **(i)** eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e **(ii)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pelas comissões de coordenação e estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta, calculadas proporcionalmente ao valor das Novas Cotas integralizadas, que serão arcadas pela Taxa de Distribuição Primária.

O montante inicial da Oferta será de, inicialmente, até R\$201.000.000,00 (duzentos e um milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a, inicialmente, até 20.000.000 (vinte milhões) de Novas Cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional e observada a possibilidade de distribuição parcial (“**Montante Inicial da Oferta**”). O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até 4.000.000 (quatro milhões) de Novas Cotas, equivalente a R\$40.200.000,00 (quarenta milhões e duzentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (“**Novas Cotas do Lote Adicional**”). As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que atingido o volume mínimo da Oferta, de R\$31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas (**“Montante Mínimo da Oferta”**). Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador.

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 100 (cem) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$1.000,00 (mil reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no regulamento do Fundo (**“Regulamento”**), vier a possuir em sua carteira empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

Adicionalmente, fica ressalvado que a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

O Administrador, tampouco o Gestor, não serão responsáveis por, assim como não possuem meios de evitar, os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração e aplicação previstos na Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, e no Capítulo 3 do Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, sob a gestão do Gestor, objetivando, fundamentalmente, 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 ativos alvo do Fundo descritos nos documentos da Oferta, observando que serão destinados à aplicação pelo Fundo, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR** (exceto imóveis), sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo. Observados os limites de concentração e os critérios de elegibilidade constantes do artigo 3.3 do Regulamento, as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em ativos alvo do Fundo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas em aplicações financeiras descritas nos documentos da Oferta.

A Oferta é destinada **(i)** a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (**“Resolução CVM nº 30”**), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedido reserva das Novas Cotas ou ordem de investimento, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Novas Cotas, e, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (**“Investidores Institucionais”**); e **(ii)** a investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem pedido de reserva das Novas Cotas durante o período de reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$ 999.990,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) Novas Cotas (**“Investidores Não Institucionais”** e, em conjunto com os Investidores Institucionais, os **“Investidores”**), desde que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, conforme previsto no Regulamento. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Sem prejuízo do período de reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer **(i)** em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou **(ii)** até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Os Atos de Aprovação da Oferta estão disponíveis para consulta nos seguintes endereços eletrônicos:

- **CVM:**

- <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento, procurar por e selecionar “*WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, e, então, localizar na categoria “Atos de Deliberação do Administrador” a opção desejada)

- **Administrador:**

<https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/FundsSelect> (neste *website*, clicar em “*WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII*” e em seguida selecionar a opção desejada)

O Fundo manterá seus Cotistas e o mercado tempestivamente informados acerca da Oferta.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, SENDO CERTO QUE O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA ESTÁ SOB A ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUE LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO SITE DO FUNDO E DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, E QUE FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NESTE FATO RELEVANTE E NOS ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 22 de fevereiro de 2022

BANCO GENIAL S.A.

(Administrador)

WEALTH HIGH GOVERNANCE ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestor)