

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA
2ª EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A E SUBCLASSE B DA

WITEX CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA DOWITEX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 42.628.319/0001-06

Código ISIN das Cotas A: **BRWTXACTF004**

Código ISIN das Cotas B: **BRWTXACTF012**

Código de Negociação das Cotas A: **WTXA11**

Código de Negociação das Cotas B: **WTXA15**

Registro da Oferta na CVM sob o nº **CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/263**, em **29** de julho de 2026*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **WITEX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 42.628.319/0001-06 ("Fundo"), o **BANCO GENIAL S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, na qualidade de administrador do Fundo ("Administrador" ou "Coordenador Líder" e, em conjunto com o Fundo, "Ofertantes"), comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, cujo registro foi obtido pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, de 1.900.000 (um milhão e novecentas mil) cotas da Subclasse A ("Cotas A") e 539.964.877 (quinhentos e trinta e nove milhões, novecentos e sessenta e quatro mil, oitocentos e setenta e sete) cotas da subclasse B ("Cotas B", e, quando referidas em conjunto com as Cotas A, "Cotas") da classe única do Fundo, todas nominativas e escriturais ("Classe" e "Oferta", respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$ 1,00 (um real) por Cota ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de:

R\$541.864.877,00

(quinhentos e quarenta e um milhões, oitocentos e sessenta e quatro mil, oitocentos e setenta e sete reais)

Não será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160.

Não será admitido lote adicional, nos termos do parágrafo único do artigo 50 da Resolução CVM 160.

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Evento	Etapas	Data ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Registro Automático da Oferta	29/07/2026
2	Divulgação do Anúncio de Início	29/07/2026
3	Início do Período de Distribuição	30/07/2026
4	Data tentativa para 1ª Liquidação	31/07/2026
5	Data máxima para encerramento do Período de Distribuição e liquidação	31/12/2026
6	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início
7	Data máxima para liquidação	24/07/2034

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. Qualquer modificação no cronograma da distribuição poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Nestas hipóteses, os investidores serão informados imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta.

As Cotas são distribuídas exclusivamente pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 33 da Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada.

As Cotas serão admitidas para distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos; e negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça de Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 (“B3”).

As Cotas serão destinadas exclusivamente a investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

Caso, até a data de última liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao escriturador do Fundo em até 5 (cinco) Dias Úteis.

A Oferta será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição descrito nos documentos da Oferta.

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão apresentar suas intenções de investimento diretamente ao Coordenador Líder, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever e integralizar, inexistindo limites máximos de investimento.

Caso o montante das intenções de investimento pelo Coordenador Líder exceda o total de Cotas objeto da Oferta, a alocação será realizada de forma discricionária pelo Coordenador Líder, podendo ser considerados, dentre outros fatores, os objetivos da Oferta, incluindo a constituição de uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e da conjuntura macroeconômica brasileira, bem como a criação de condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

Não haverá investimento mínimo ou máximo por investidor.

As Cotas serão registradas para negociação nos mercados organizados administrados pela B3, observados os procedimentos operacionais aplicáveis às respectivas transferências.

Os Cotistas que subscreverem as Cotas receberão recibo de Cotas que, até a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta e da obtenção de autorização da B3 e da data de liberação para negociação das Cotas a ser indicada no formulário de liberação para negociação das cotas, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal cota depois de divulgado o anúncio de encerramento da Oferta e de obtida a autorização da B3, por meio de formulário de liberação para negociação de cotas, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

No âmbito da Oferta, não serão admitidos investimentos realizados por clubes de investimento, sendo tal modalidade de investidor expressamente vedada para fins de subscrição e/ou aquisição de Cotas.

Após o encerramento da Oferta, as Cotas subscritas serão integralizadas a partir de notificação, a ser encaminhada pelo Administrador, nos termos previstos no boletim de subscrição assinado pelo Cotista, no Regulamento e nos documentos da Oferta, observados as condições, prazos e procedimentos neles estabelecidos.

Este Anúncio de Início e os demais documentos da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da **GENIAL GESTÃO LTDA.**, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestor"), da CVM e da B3:

- Administrador: <https://www.bancogenial.com/> (neste website, no campo "Fundos de Investimentos Administrados e/ou distribuídos pelo Banco Genial S.A.", acessar a barra "Pesquisar" e procurar por "WITEX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar os documentos da Oferta);

- **Gestor:** <https://lp.genialinvestimentos.com.br/pluralgenialgestao/> (neste website, acessar a barra "Pesquisar" e procurar por "WITEX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar os documentos da Oferta);
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (A) (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "WITEX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", e, então, localizar o "Anúncio de Início" ou a opção desejada); ou (B) selecionar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "WITEX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO". Na sequência, clicar em "Documentos Eventuais (Assembleia, Fato Relevante, Regulamento etc.)" e, então, localizar o documento desejado); e
- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em andamento", depois clicar em "Fundos", localizado ao lado direito, e depois selecionar "WITEX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o documento desejado).

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA PODEM SER OBTIDAS COM O ADMINISTRADOR OU COM A CVM.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO E DA CLASSE, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO REGULAMENTO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, O GESTOR E/OU CVM, POR MEIO DOS CAMINHOS INDICADOS ACIMA.

A data deste Anúncio de Início é 29 de julho de 2026.

Administrador

BANCO GENIAL S.A.



