

ANÚNCIO DE INÍCIO
DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO
DE DISTRIBUIÇÃO, DE COTAS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DO
**WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**
CNPJ nº 41.256.643/0001-88

Código ISIN nº BRWHGRCTF008 - Código de Negociação na B3: WHGR11
Tipo ANBIMA: FII Gestão Ativa - Segmento ANBIMA: Híbrido

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SER/AUT/FII/PRI/2024/142, em 6 de maio de 2024*

*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 na Resolução CVM 160, o **WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 41.256.643/0001-88 (“**Fundo**”), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, inscrito no CNPJ sob nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.460, datado de 26 de junho de 2009, na qualidade de administrador fiduciário do Fundo (“**Administrador**”), e a **WEALTH HIGH GOVERNANCE ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 7º andar, conjunto 72, Itaim Bibi, CEP 01453-001, inscrita no CNPJ sob o nº 39.563.738/0001-00, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 18.916, datado de 15 de julho de 2021, na qualidade de gestor da carteira do Fundo (“**Gestor**” e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, os “**Ofertantes**”), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”), comunicam, na data deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”) o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, até 20.700.000 (vinte milhões e setecentas mil) novas cotas (“**Novas Cotas**” e “**Oferta**”, respectivamente), sem considerar as Novas Cotas que poderão ser emitidas nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 em montante equivalente a até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Novas Cotas originalmente ofertadas (“**Cotas Adicionais**”), em classe e série únicas, da 3ª (terceira) emissão do Fundo, nominativas, escriturais, todas com preço unitário de emissão de R\$ 9,67 (nove reais e sessenta e sete centavos) por Nova Cota (“**Preço de Emissão**”), sem considerar a taxa de distribuição primária, equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do Preço de Emissão (“**Taxa de Distribuição Primária**”), perfazendo o montante total de, inicialmente, até

R\$ 200.169.000,00

(duzentos milhões, cento e sessenta e nove mil reais)

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, e distribuídas pelo Coordenador Líder. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”)**, convidadas a participar da Oferta (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”).

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SER/AUT/FII/PRI/2024/142, em 6 de maio de 2024, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e das demais disposições legais e regulatórias aplicáveis ora vigentes. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente.

A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático, com dispensa da análise prévia pela CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública (i) subsequente de distribuição de cotas de fundo de investimento fechado não exclusivo; e (ii) destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

I. CRONOGRAMA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Formalização do Ato do Administrador	03/05/2024
2	Registro automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início e do Fato Relevante	06/05/2024
3	Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (data-base)	09/05/2024
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador Início do Período de Subscrição	13/05/2024
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	23/05/2024
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	24/05/2024
7	Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	28/05/2024
8	Divulgação do comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	29/05/2024
9	Início do período de exercício de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	31/05/2024
10	Encerramento do período de exercício de Sobras e Montante Adicional na B3	07/06/2024
11	Encerramento do período de exercício de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	10/06/2024
12	Data de liquidação de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	13/06/2024
13	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	14/06/2024
14	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	01/11/2024

* As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento de comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

** Em caso de modificação da Oferta, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela instituição participante da Oferta que tiver recebido sua aceitação da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida instituição participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Anúncio de Início.

*** Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Período de Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional, o investidor deve estar ciente de que a ordem de investimento por ele enviada somente será acatada até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência do Período de Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional, conforme será divulgado por meio de comunicado, observado ainda, a possibilidade de Distribuição Parcial.

**** Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos investidores, dos Cotistas e/ou pela instituição participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta pelo Preço de Subscrição.

II. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

Os documentos da oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do administrador, do gestor, do coordenador líder, da CVM e da B3:

(i) **Administrador:** <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/> (neste *website* selecionar “Fundos de Investimento”, buscar o Fundo e então, localizar o documento desejado);

(ii) **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII - Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão de Novas Cotas do Fundo” e, então, clicar no documento desejado);

(iii) **Gestor:** <https://whg.com.br/asset-management/whgr11/> (então, clicar no documento desejado);

(iv) **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado);

(v) **B3:** www.b3.com.br (neste *website* acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar “Documentos da Oferta” ou a opção desejada);

(vi) **Fundos.NET:** Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada e então selecionar “WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, em seguida selecione o documento desejado); e

(vii) **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, aos Participantes Especiais ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

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

AO CONSIDERAR A AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO SOBRE O FUNDO. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO AS QUE TRATEM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO E O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS ESTÃO EXPOSTOS.

QUALQUER RENTABILIDADE OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO COORDENADOR LÍDER (OU DOS TERCEIROS HABILITADOS PARA PRESTAR TAIS SERVIÇOS DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS), DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A data deste Anúncio de Início é 06 de maio de 2024.



COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADOR

GESTOR

