



As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da instituição intermediária responsável pela Oferta e, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição; e das entidades administradoras de mercado organizado de valores.

PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS DO

WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 41.256.643/0001-88

Praia de Botafogo, nº 228, Sala 907, CEP 22.250-040

Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro

no montante de, inicialmente, até

R\$200.000.000,00
(duzentos milhões de reais)

Registro CVM/SRE/RFI/2022[=], em [=] de [=] de 2022

Código ISIN das Cotas: BRWHGRCTF008

Código de Negociação das Cotas na B3: WHGR11

Tipo ANBIMA: FII Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido



O **WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo")**, representado por seu administrador **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 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob 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"), está realizando uma distribuição pública primária de, inicialmente, até 20.000.000 (vinte milhões) de cotas ("Novas Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes de sua 2ª (segunda) emissão de Cotas (conforme definidas abaixo) ("Oferta" e "Segunda Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$10,00 (dez reais) por Nova Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo).

Será admitida a distribuição pública das Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas, perfazendo o volume total de até R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 4.000.000 (quatro milhões) de Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto), no Regulamento (conforme definido abaixo), neste Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo) e na legislação vigente. As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definidas abaixo). Salvo pelas exceções descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta" deste Prospecto, cada Investidor (conforme definido abaixo) deverá subscrever a quantidade mínima de 100 (cem) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$1.000,00 (mil reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a R\$1.043,00 (mil e quarenta e três reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Aplicação Mínima Inicial" ou "Investimento Mínimo por Investidor"). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas. Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 0,43 (quarenta e três centavos) por cada Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 10,43 (dez reais e quarenta e três centavos) aos respectivos subscritores, já considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição").

Haverá Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento, sem lotes mínimos (observado a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para a definição do montante total das Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 109 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Termo de Constituição do Lefor BP Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador em 11 de dezembro de 2020 ("Instrumento de Constituição do Fundo"). Posteriormente, em 28 de julho de 2021, foi celebrado o "Instrumento Particular de Alteração de Regulamento do Lefor BP Fundo de Investimento Imobiliário", por meio do qual foram aprovados, dentre outros, a alteração da denominação do Fundo para "WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII". A versão vigente do regulamento do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Reratificação do Ato Único do Administrador realizado em 28 de julho de 2021 e Alteração do Regulamento do WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII" celebrado pelo Administrador em 03 de dezembro de 2021 ("Regulamento"). Os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta e a renúncia da integralidade dos atuais Cotistas ao direito de preferência, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio da (i) "Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo Realizada em 11 de março de 2022", realizada em 11 de março de 2022 e registrada em 22 de março de 2022 junto ao 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro. Posteriormente, em complemento, na data de 07 de abril de 2022, foi celebrado novo ato do Administrador, devidamente registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, por meio do qual foi fixado o Preço de Emissão, o Preço de Subscrição e a Taxa de Distribuição Primária ("Atos de Aprovação da Oferta").

A Oferta será realizada no Brasil, 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 22.440-002, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.866/0001-04 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução CVM 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autogerenciais aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com o adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais (conforme definidas neste Prospecto), credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta") pelo Coordenador Líder mediante disponibilização de carta convite no site da B3. Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do DDA (conforme definido neste Prospecto); e (ii) negociadas no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa e discricionária pela **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 01453-001, inscrita no CNPJ sob o nº 30.563.738/0001-00, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 18.516, de 15 de julho de 2021 ("Gestor").

O objetivo do Fundo é (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alto (conforme definidos neste Prospecto); e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alto que vier a adquirir e, posteriormente, alienar, observado o disposto na Política de Investimentos constante do Regulamento. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETIVO DO FUNDO VER ITEM "OBJETIVO" NA PÁGINA 75 DESTES PROSPECTO.

O Gestor faz jus a uma taxa de performance desde o dia em que ocorreu a primeira integralização de Cotas do Fundo, a qual é provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor ("Taxa de Performance"), conforme fórmula descrita na cláusula 14.1 e seguintes do Regulamento. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA FORMA DE CÁLCULO DA TAXA DE PERFORMANCE E DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, VERIFIQUE SEÇÃO "REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO" NA PÁGINA 78 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas do Fundo e à oscilação de suas cotações em bolsa de valores e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição das Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 111 (conforme definida neste Prospecto). O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos relacionados à liquidez de suas cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do referido fundo. Os Investidores da Oferta devem ter cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 87 deste Prospecto, para avaliação dos riscos aos quais o Fundo está exposto, bem como daqueles relacionados à Segunda Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 28 DE JULHO DE 2021 E RETOMADO EM 22 DE FEVEREIRO DE 2022, ESTANDO A OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

O FUNDO FOI REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" CONFORME EM VIGOR ("CÓDIGO ANBIMA").

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUIDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS NOVAS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DAS NOVAS COTAS, O QUAL É CONDICIONADO AO REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 87 A 110.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO, ESPERADA OU PRETENDIDA.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENEFÍCIO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE ITEM "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO" NAS PÁGINAS 111 A 115 DESTES PROSPECTO.

OS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR, ENTRE O FUNDO E O GESTOR, ENTRE O FUNDO E OS COTISTAS DETENTORES DE MAIS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS COTAS DO FUNDO E ENTRE O FUNDO E OS REPRESENTANTE(S) DE COTISTAS DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO INCISO XII DO ARTIGO 18 E DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472. A OCORRÊNCIA DE TAIS SITUAÇÕES PODERÁ CARACTERIZAR SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 90 DESTES PROSPECTO.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, AO ADMINISTRADOR E À CVM POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, A SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E A COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS.

TODOS OS INVESTIDORES, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESAO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS PELO FUNDO, BEM COMO SUA RESPECTIVA FORMA DE APURAÇÃO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA PARCIAL OU TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO. A DESCRIÇÃO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA REMUNERAÇÃO DO GESTOR E SUAS RESPECTIVAS FORMAS DE APURAÇÃO ESTÃO DESCRITAS NA SEÇÃO "REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS" NA PÁGINA 78 DESTES PROSPECTO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL DO GESTOR





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	1
1. SUMÁRIO DA OFERTA	15
2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA	35
3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....	39
Características da Oferta	41
A Oferta	41
Deliberação sobre a Oferta e a Segunda Emissão das Novas Cotas	41
Montante Inicial da Oferta e quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta	41
Lote Adicional	41
Distribuição Parcial.....	41
Regime de distribuição das Novas Cotas	42
Preço de Emissão	42
Taxa de Distribuição Primária	42
Preço de Subscrição	43
Forma de subscrição e integralização	43
Procurações de Conflito de Interesses	43
Limites de aplicação em Novas Cotas	46
Características, vantagens e restrições das Cotas	47
Público-Alvo da Oferta	47
Destinação dos recursos	48
Pedidos de Reserva	50
Período de Distribuição	51
Procedimento de Alocação	51
Registro da Oferta	51
Plano de Distribuição	51
Oferta Não Institucional	53
Critério de colocação da Oferta Não Institucional.....	54
Oferta Institucional	55
Critério de colocação da Oferta Institucional	56
Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	56
Alocação e liquidação da Oferta	57
Formador de Mercado	58
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	59
Negociação e custódia das Novas Cotas na B3	60
Inadequação de investimento	60
Plano de Aquisição.....	61
Contrato de Distribuição	61
I. Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais	61
II. Data de Liquidação	62
III. Instituições Participantes da Oferta	62
IV. Condições Suspensivas da Oferta	63
Cronograma indicativo da Oferta	66
Obtenção de informações e documentos referentes à Oferta	67
Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta	67
Histórico das negociações	68
Emissões anteriores de Cotas do Fundo	68
Composição da carteira do Fundo	68
Demonstrativo dos custos da Oferta	69



Taxa de Distribuição Primária	69
Outras informações	70
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	71
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo	71
Regulamento	71
Informações periódicas do Fundo	72
4. O WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.....	73
Base Legal.....	75
Duração	75
Público-Alvo.....	75
Objetivo	75
Política de investimentos.....	75
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços.....	78
Taxa de Administração.....	78
Taxa de Escrituração	78
Taxa de Performance.....	78
Política de distribuição de resultados.....	80
Perfil do Administrador	81
Perfil do Coordenador Líder	81
Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos	82
Perfil do Gestor.....	83
Cinco Principais Fatores de Risco	83
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador	83
Riscos variados associados aos Ativos	84
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental	84
Risco do Estudo de Viabilidade.....	85
Risco de potencial conflito de interesse	85
5. FATORES DE RISCO	87
I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos	89
Riscos variados associados aos Ativos	89
Riscos de liquidez	89
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos	89
Risco de potencial conflito de interesse	90
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador	91
Risco de liquidação antecipada do Fundo	91
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e conjuntura macroeconômica – política governamental e globalização	91
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	91
Risco da pandemia do COVID – 19	92
Riscos institucionais	92
Risco de crédito.....	92
Risco tributário.....	93
Riscos de alterações nas práticas contábeis	93
Risco regulatórios.....	93
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação	94
Risco de desempenho passado	94
Risco decorrente de alterações do Regulamento	94
Risco de concentração da carteira do Fundo	94
Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor	94
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário	95
Risco do Estudo de Viabilidade.....	95



Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento....	95
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.....	95
Riscos jurídicos	96
Riscos relacionados à aquisição de Imóveis	96
Risco da morosidade da justiça brasileira.....	96
Risco proveniente do uso de derivativos	96
Risco operacional	96
Risco de decisões judiciais desfavoráveis	97
Risco relativo à concentração e pulverização	97
Risco de governança.....	97
Risco relativa a novas emissões de Cotas	97
Risco de restrição na negociação	97
Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento	98
Risco de disponibilidade de caixa	98
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários	98
Riscos relativos aos Ativos Alvo.....	98
Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo.....	98
Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido.....	99
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.....	99
Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo	99
Risco de Mercado dos Ativos	100
Riscos relativos à rentabilidade do investimento	100
Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo	100
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras	100
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI	101
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI	101
Riscos relativos ao setor imobiliário	101
Risco imobiliário	101
Risco de regularidade dos imóveis	102
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários	102
Risco de sinistro	102
Risco de desapropriação.....	102
Risco do incorporador/construtor	103
Risco de vacância	103
Risco de desvalorização dos imóveis	103
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior	103
Riscos ambientais	103
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento	104
Risco relacionado à aquisição de imóveis	104
Risco de exposição associados à locação e à venda de imóveis	104
Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis.....	104
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos	105
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário	105
Risco de outras restrições de utilização do imóvel pelo poder público.....	105
Risco de desastres naturais e sinistro	105
Riscos relacionados à regularidade de área construída	106



Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros	106
Riscos de despesas extraordinárias	106
Não existência de garantia de eliminação de riscos	106
Risco de execução das garantias atreladas aos CRI	107
Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real.	107
Risco de exposição associados à locação de imóveis	107
Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH	107
Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária	107
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo	108
Risco relativo à possibilidade de substituição do Gestor	108
Risco de manutenção de pagamento de remuneração ao Gestor em caso de sua substituição ou destituição	108
II. Riscos relativos à Oferta	109
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta	109
Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta	109
Risco de diluição imediata no valor dos investimentos dos Cotistas	109
Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta	109
Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta	109
Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto	110
Risco do desligamento de Participante Especial	110
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	110
Informações contidas neste Prospecto Preliminar	110
III. Demais riscos	110
6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	111
<i>I. Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo</i>	<i>113</i>
<i>II. Tributação aplicável ao Fundo</i>	<i>115</i>
7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	117
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder	119
Relacionamento do Administrador com o Gestor	119
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor	119
Relacionamento do Administrador com o Escriturador	120
Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador	120
Relacionamento do Gestor com o Escriturador	120
ANEXOS	121
ANEXO I ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA, QUE APROVARAM A SEGUNDA EMISSÃO E A OFERTA	123
ANEXO II INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	163
ANEXO III DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400	167
ANEXO IV DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400	171
ANEXO V ESTUDO DE VIABILIDADE	175
ANEXO VI INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472	203
ANEXO VII MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO	211
ANEXO VIII REGULAMENTO	221



DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto Preliminar, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados atribuídos a eles abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto Preliminar que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

“Administrador”	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 913, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciado pela 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.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
“Anúncio de Encerramento”	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
“Anúncio de Início”	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
“Aplicação Mínima Inicial” ou “Investimento Mínimo por Investidor”	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que 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, e R\$1.043,00 (mil e quarenta e três reais), considerando 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 na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 41 deste Prospecto Preliminar, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 54 deste Prospecto Preliminar.
“Aplicações Financeiras”	Significam, quando mencionados em conjunto: (i) cotas de fundo de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (ii) títulos de emissão do BACEN; (iii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de qualquer Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); (iv) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
“Assembleia Geral de Cotistas”	Qualquer assembleia geral de Cotistas do Fundo.



“Assembleia de Conflito de Interesses”	A Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada após o Anúncio de Encerramento, na qual os Cotistas deliberarão sobre a aquisição e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados. Ressaltamos que as aquisições e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados, por se tratar de operações com partes relacionadas, são consideradas situações de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, e do artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia por Cotistas que representem: (i) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas, em primeira ou segunda convocação.
“Ativos”	Significam os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras, quando referidos em conjunto.
“Ativos Alvo”	Significam os seguintes ativos: (i) 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) CEPAC; (vi) cotas de outros FII; (vii) CRI e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes CRI e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) LH; (ix) LCI; e (x) LIG.
“Ativos Potencialmente Conflitados”	Significam ativos ou valores mobiliários que sejam detidos e/ou administrados e/ou geridos pelo Gestor e/ou por pessoas ligadas ao Gestor e/ou cuja estruturação e/ou a coordenação da distribuição pública seja realizada por pessoas ligadas ao Gestor, e/ou aquisição e/ou venda, pelo Fundo, de ativos ou valores mobiliários que sejam administrados pelo Administrador, nos termos da regulamentação aplicável.
“Atos de Aprovação da Oferta”	Significa (i) a “Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo Realizada em 22 de fevereiro de 2022”, realizada em 22 de fevereiro de 2022 e registrada em 07 de abril de 2022 junto ao 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro; e (ii) a “Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo Realizada em 11 de março de 2022”, realizada em 11 de março de 2022 e registrada em 22 de março de 2022 junto ao 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio



	de Janeiro; por meio das quais foram deliberados e aprovados os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta, bem como a renúncia da integralidade dos atuais Cotistas ao direito de preferência em relação à Segunda Emissão. Posteriormente, em complemento, na data de 07 de abril de 2022, foi celebrado novo ato do Administrador, devidamente registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, por meio do qual foi fixado o Preço de Emissão, o Preço de Subscrição e a Taxa de Distribuição Primária.
“Auditor Independente”	Significa uma das seguintes empresas de auditoria, registradas na CVM (<i>big four</i>): (i) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes; (ii) KPMG Auditores Independentes; (iii) Ernst & Young Auditores Independentes S.S.; ou (iv) Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes, empresas especializadas e autorizadas pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente de demonstrações financeiras. ATÉ A PRESENTE DATA, O FUNDO NÃO POSSUI AUDITOR INDEPENDENTE CONTRATADO.
“Aviso ao Mercado”	O aviso ao mercado da Oferta, divulgado em 08 de abril de 2022 nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
“B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“BACEN”	O Banco Central do Brasil.
“Carta Convite”	É a carta convite por meio da qual o Coordenador Líder poderá, caso entenda adequado, sujeito aos termos e condições constantes dos Documentos da Oferta, convidar Participantes Especiais para participar da Oferta.
“CDB”	Os certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário.
“CEPAC”	Significam os certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“CMN”	Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“Código Civil”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Código ANBIMA”	“Código de Administração de Recursos de Terceiros”, editado pela ANBIMA e vigente desde 3 de janeiro de 2022, conforme alterado.
“COFINS”	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
“CPC”	Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
“Condições Precedentes”	Condições precedentes para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição, conforme descritas no Contrato de Distribuição, as quais



	deverão ser atendidas anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM e mantidas até a Data de Liquidação da Oferta, quando as Condições Precedentes serão novamente verificadas pelo Coordenador Líder. As Condições Precedentes estão descritas na Seção “Contrato de Distribuição – Condições Precedentes da Oferta”, na página 63 deste Prospecto.
“Contrato de Distribuição”	Significa o “ <i>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas do WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i> ”, celebrado entre o Fundo, o Administrador (na qualidade de representante do Fundo), o Gestor e o Coordenador Líder, em 07 de abril de 2022, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
“Contrato de Gestão”	Significa o “ <i>Contrato de Gestão de Carteira do WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i> ”, celebrado entre o Fundo e o Gestor, dispondo dos termos e condições acerca da atuação do Gestor enquanto prestadora de serviços do Fundo.
“Coordenador Líder” ou “XP Investimentos”	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.
“Cotas”	As cotas emitidas pelo Fundo, sob a forma nominativa e escritural, de classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
“Cotas de FII”	São as cotas de outros fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472, nas quais o Fundo poderá aplicar os recursos captados no âmbito da Oferta.
“Cotistas”	Os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo.
“CRI”	São os certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“Critérios de Restituição de Valores”	Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão restituídos nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i> , a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos custos e tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.
“CSLL”	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“Custodiante”	O Administrador, conforme acima qualificado.



“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação.
“Data de Liquidação”	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 66 deste Prospecto Preliminar, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
“DDA”	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
“Decreto nº 6.306/07”	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
“Dia(s) Útil(eis)”	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“Distribuição Parcial”	Será a distribuição parcial das Novas Cotas, admitida nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas colocadas no âmbito da Oferta, uma vez subscritas Novas Cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta. O procedimento a ser adotado na Distribuição Parcial está descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 41 deste Prospecto Preliminar.
“Documentos da Oferta”	Toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo este Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, o material de <i>marketing</i> a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas.
“Emissões Autorizadas”	As novas emissões de Cotas até o montante total adicional de, no máximo, R\$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), a serem aprovadas a critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de Cotas no âmbito da Emissão Autorizada, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observada a possibilidade de cessão de seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros e observado os prazos operacionais praticados pela B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável.
“Encargos do Fundo”	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento.
“Escriturador”	O Administrador, conforme acima qualificado.



“Estudo de Viabilidade”	É o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do Item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo V deste Prospecto.
“FII” ou “Fundo de Investimento Imobiliário”	Fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM 472.
“Fundo”	O WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 41.256.643/0001-88.
“FGC”	Fundo Garantidor de Crédito.
“Formador de Mercado”	Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, a exclusivo critério do Gestor, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.
“Gestor” ou “WHG”	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.
“IGPM/FGV”	Significa o Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas.
“Imóveis”	Significam quaisquer direitos reais sobre bens imóveis que o Fundo venha a deter, observado que referidos imóveis deverão estar localizados em território nacional.
“Instituições Financeiras Autorizadas”	Significa qualquer instituição financeira autorizada a funcionar no Brasil pelo Banco Central do Brasil e que tenha rating em escala nacional, igual ou superior a “brA-” ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras de risco, sejam elas: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody’s.
“Instituições Participantes da Oferta”	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
“Instrumento de Constituição do Fundo”	Significa o <i>“Instrumento Particular de Termo de Constituição do Leefer BP Fundo de Investimento Imobiliário”</i> , celebrado pelo Administrador em 11 de dezembro de 2020.
“Instrução CVM 384”	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.



“Instrução CVM 400”	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM 472”	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“Instrução CVM 516”	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
“Instrução CVM 555”	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
“Instrução RFB 1.585”	Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
“Investidores”	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta.
“Investidores Institucionais”	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da 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 de Reserva 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, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11.
“Investidores Não Institucionais”	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 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 e novecentos e noventa reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil e novecentas e noventa e nove) Novas Cotas.
“Investimentos Temporários”	Significam os recursos recebidos na integralização de Novas Cotas, durante o processo de distribuição, que deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafo 2º e parágrafo 3º, da Instrução CVM 472.



“IOF/Câmbio”	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
“IOF/Títulos”	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
“IR”	Imposto de Renda.
“IRPJ”	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
“IRRF”	Imposto de Renda Retido na Fonte.
“LCI”	São as letras de crédito imobiliário emitidas na forma nominativa e lastreadas em créditos imobiliários, conforme disciplinado pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, bem como pelas demais leis e normas regulamentares aplicáveis, nas quais o Fundo poderá aplicar os recursos captados no âmbito da Oferta.
“Lei nº 6.385/76”	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei nº 6.404/76”	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei nº 8.245/91”	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
“Lei nº 8.668/93”	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“Lei nº 9.779/99”	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
“Lei nº 11.727/08”	Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008, conforme alterada.
“LH”	São as letras hipotecárias emitidas na forma nominativa e lastreadas em créditos imobiliários, conforme disciplinado pela Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada, bem como pelas demais leis e normas regulamentares aplicáveis, nas quais o Fundo poderá aplicar os recursos captados no âmbito da Oferta.
“LIG”	São as letras imobiliárias garantidas, emitidas na forma nominativa e lastreadas em créditos imobiliários, conforme disciplinado pela Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, conforme alterada, bem como pelas demais leis e normas regulamentares aplicáveis, nas quais o Fundo poderá aplicar os recursos captados no âmbito da Oferta.
“Lote Adicional”	São as Novas Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas da Oferta, ou seja, até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 4.000.000 (quatro milhões) de Novas Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Novas Cotas são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.



“Montante Inicial da Oferta”	Montante inicial de, inicialmente, até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a, inicialmente, 20.000.000 (vinte milhões) de Novas Cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional.
“Montante Mínimo da Oferta”	O volume mínimo da Oferta será de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas.
“Novas Cotas do Lote Adicional”	São as Novas Cotas emitidas no âmbito do Lote Adicional, que poderão representar até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas da Oferta, ou seja, até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 4.000.000 (quatro milhões) de Novas Cotas.
“Oferta”	Oferta pública de distribuição das Novas Cotas da Segunda Emissão do Fundo.
“Oferta Institucional”	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
“Oferta Não Institucional”	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
“Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014”	O Ofício-Circular da CVM nº 05, de 21 de novembro de 2014, conforme em vigor.
“Participantes Especiais”	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta exclusivamente por meio de Carta Convite a ser disponibilizada no <i>website</i> da B3, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, as quais deverão aderir expressamente à Carta Convite e, conseqüentemente, ao Contrato de Distribuição.
“Patrimônio Líquido”	Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
“Pedido de Reserva”	Significa o pedido de reserva das Novas Cotas, celebrado pelos Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta Não Institucional, bem como pelos Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a serem celebrados durante o Período de Reserva, observado o Investimento Mínimo por Investidor, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, o qual é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27.
“Período de Distribuição”	Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, 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.
“Período de Reserva”	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 18 de abril de 2022 (inclusive) e 12 de maio de 2022 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 66 deste Prospecto.
“Pessoas Ligadas”	Para fins da Oferta, serão pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
“Pessoas Vinculadas”	Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores e/ou controladores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados às atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO.



“PIS”	Contribuição ao Programa de Integração Social.
“Plano de Distribuição”	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 51 deste Prospecto Preliminar.
“Preço de Emissão”	O preço de emissão de cada Cota do Fundo objeto da Segunda Emissão, equivalente a R\$10,00 (dez reais).
“Preço de Subscrição”	O Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$10,43 (dez reais e quarenta e três centavos), conforme aprovado nos Atos de Aprovação da Oferta.
“Primeira Emissão”	A 1ª (primeira) emissão das Cotas do Fundo.
“Procedimento de Alocação”	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo e à obtenção do registro da Oferta, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou de Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional.
“Procurações de Conflito de Interesse”	Significam as procurações que poderão ser outorgadas pelos Investidores, de forma não obrigatória (e sim facultativa) e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista , de forma física ou eletrônica, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia de Conflito de Interesses que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados, desde que atendidos os critérios listados na Procuração de Conflito de Interesses (conforme refletidos na seção “Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses” na página 43 deste Prospecto), sendo certo que a aprovação da matéria tem validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade, nos termos da regulamentação aplicável, com recursos do Fundo, inclusive aqueles captados no âmbito da Oferta ou decorrentes de desinvestimentos e reinvestimentos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimento, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não com o investimento, pelo Fundo, nos Ativos Potencialmente Conflitados, podendo ainda o Cotista abster-se de se manifestar a respeito. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo, ou parte a eles relacionada.



	A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no “Manual de Exercício de Voto” anexo a este Prospecto. O outorgado dos poderes da Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser o Administrador, o Gestor ou qualquer pessoa a eles ligada. A Procuração de Conflito de Interesse deverá ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, e entregue ao Administrador (i) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através do seguinte e-mail assembleia@genial.com.vc, até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados ou (ii) de forma física (via original), até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados, na sede do Administrador (na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913, CEP 22.250-040). A Procuração de Conflito de Interesses não será irrevogável e irretratável e ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, podendo ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a realização da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, e entregue ao Administrador (i) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através do seguinte e-mail assembleia@genial.com.vc, até a realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados ou (ii) de forma física (via original), até a realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados na sede do Administrador (na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913, CEP 22.250-040). Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses que deliberará sobre a aquisição e/ou venda de Ativos Potencialmente Conflitados e desde que atendidos determinados critérios listados na Procuração de Conflito de Interesses, sendo certo que a aprovação da matéria tem validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos do Fundo, inclusive aqueles captados no âmbito da Oferta ou decorrentes de desinvestimentos e reinvestimentos
--	--



	pelo Fundo, nos termos da Política de Investimento, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesses, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.
“Prospecto Definitivo”	O Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão de Cotas do WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
“Prospecto Preliminar”	O Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão de Cotas do WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
“Prospecto”	Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
“Público-Alvo da Oferta”	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.
“Regulamento”	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo <i>“Instrumento Particular de Rerratificação do Ato Único do Administrador realizado em 28 de julho de 2021 e Alteração do Regulamento do WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII”</i> , celebrado pelo Administrador em 03 de dezembro de 2021.
“Reserva de Contingências”	A reserva de contingência que poderá ser formada a critério exclusivo do Gestor, a qualquer momento, para arcar com as despesas extraordinárias do Fundo e/ou suprir inadimplências e/ou eventual deflação na correção de valores devidos ao Fundo se houver, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida acima. Caso constituída, o valor da Reserva de Contingência estará limitado a até 5% (cinco por cento) do total do Patrimônio Líquido. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será realizada a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.
“Resolução CVM nº 11”	Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.
“Resolução CVM nº 27”	Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM nº 30”	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.



“Resolução CVM nº 35”	Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
“Segunda Emissão”	A presente 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.
“Taxa de Administração”	Tem o significado atribuído na página 78 deste Prospecto Preliminar.
“Taxa de Distribuição Primária”	Taxa em montante equivalente a 4,30% (quatro inteiros e trinta centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 10,43 (dez reais e quarenta e três centavos) por Nova Cota, 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, 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.
“Taxa de Performance”	Tem o significado atribuído na página 78 deste Prospecto Preliminar.



1. SUMÁRIO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 87 a 110 deste Prospecto Preliminar. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Novas Cotas.

Fundo	WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
Administrador	Banco Genial S.A.
Gestor	Wealth High Governance Asset Management Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.
Autorização para a Segunda Emissão	Os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta, bem como a renúncia da integralidade dos atuais Cotistas ao direito de preferência em relação à Segunda Emissão foram aprovados nos termos dos Atos de Aprovação da Oferta.
Número da emissão	2ª (segunda) emissão das Cotas do Fundo.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional) pelo preço unitário de R\$10,00 (dez reais) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Novas Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Quantidade total de Novas Cotas da Oferta	Inicialmente, até 20.000.000 (vinte milhões) de Novas Cotas, podendo referido montante ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Novas Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial" na página 41 deste Prospecto Preliminar.
Montante Mínimo da Oferta	R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos recursos	Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração e aplicação previstos na Instrução CVM 555 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, 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, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas em Aplicações Financeiras. Para maiores informações sobre a destinação dos recursos e descrição detalhada dos Ativos a serem investidos pelo Fundo referidos acima, veja a seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 48 deste Prospecto.
Procuração de Conflito de Interesses	As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Investidores, de forma não obrigatória, (e sim facultativa) não sendo irrevogáveis ou irretratáveis até a realização da Assembleia Geral de Conflito de Interesses e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, de forma física ou eletrônica, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia de Conflito de Interesses que deliberar pela aquisição e/ou venda de Ativos Potencialmente Conflitados, sendo certo que a aprovação da matéria tem validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos do Fundo, inclusive aqueles captados no âmbito da Oferta ou decorrentes de desinvestimentos e reinvestimentos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimento até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição e/ou venda a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não com o investimento, pelo Fundo, nos Ativos Potencialmente Conflitados, podendo ainda o Cotista abster-se de se manifestar a respeito. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo ou parte a eles vinculada, nos termos do §2º do artigo 34 da Instrução CVM 472. A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no “Manual de Exercício de Voto” anexo a este Prospecto. O outorgado dos poderes da Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser o Administrador, o Gestor ou qualquer pessoa a eles ligada. A Procuração de Conflito de Interesse deverá ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital com a



	utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, e entregue ao Administrador (i) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através do seguinte e-mail assembleia@genial.com.vc, até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados ou (ii) de forma física (via original) até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados, na sede do Administrador (na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913, CEP 22.250-040). A Procuração de Conflito de Interesses não será irrevogável e irretratável e ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, podendo ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a realização da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, e entregue ao Administrador (i) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através do seguinte e-mail assembleia@genial.com.vc, até a realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados ou (ii) de forma física (via original), até a realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados, na sede do Administrador (na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913, CEP 22.250-040). Para maiores informações sobre a Procuração de Conflito de Interesses, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 43 deste Prospecto e Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 48 deste Prospecto. O Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à assembleia de conflito de interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado neste Prospecto Preliminar. INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA EM TAL SITUAÇÃO, DEVERÁ CONVOCAR UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.
--	---



Características, vantagens e restrições das Cotas	As Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.
Preço de Emissão	R\$10,00 (dez reais) por Nova Cota. O Preço de Emissão foi aprovado por meio dos Atos de Aprovação da Oferta conforme os termos previstos no Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
Preço de Subscrição	O Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$10,43 (dez reais e quarenta e três centavos).
Número de séries	Série única.



Data de Emissão	Será a data de emissão das Novas Cotas, que corresponderá à Data de Liquidação.
Regime de distribuição das Novas Cotas	As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, incluindo eventuais Novas Cotas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.
Contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que atingido o 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. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (a) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (b) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso. Caso o Investidor indique o item (b) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dos Investidores. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.



	Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial, vide seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial” na página 41 deste Prospecto. OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA” NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO.
Forma de Subscrição e Integralização	As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção “Termos e Condições da Oferta” na página 39 e seguintes deste Prospecto Preliminar. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva ou envio da ordem de investimento, conforme o caso, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia de Conflito de Interesses, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Potencialmente Conflitados, sendo certo que a aprovação da matéria tem validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos do Fundo, inclusive aqueles captados no âmbito da Oferta ou decorrentes de desinvestimentos e reinvestimentos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimento, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 43 deste Prospecto Preliminar e Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 48 deste Prospecto. Nos termos da Resolução CVM nº 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar



	o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27.
Lote Adicional	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 até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de 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. 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. Aplicar-se-ão às Novas Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.
Lote Suplementar	Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.
Procedimento de Alocação	Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou de Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Formador de Mercado, se contratado, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS



	COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.
Período de Distribuição	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Plano de Distribuição	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e com as demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional - na qual tais elementos não poderão ser consideradas para fins de alocação, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; (ii) a adequação do investimento ao Público-Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 51 deste Prospecto Preliminar.
Pedido de Reserva	Significa o pedido de reserva das Novas Cotas, celebrado pelos Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta Não Institucional, bem como pelos Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a serem celebrados durante o Período de Reserva, observado o Investimento Mínimo por Investidor, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, o qual é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27.
Período de Reserva	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 18 de abril de 2022 (inclusive) e 12 de maio de 2022 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 66 deste Prospecto Preliminar.
Oferta Não Institucional	Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedidos de Reserva, durante o Período de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e



	apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nos seus respectivos Pedidos de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Pedidos de Reserva serem cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No mínimo, 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas. Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 53 e seguintes deste Prospecto Preliminar.
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva, e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Reserva. Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.



	Se ao final do Período de Reserva restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas. A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedido de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional. No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 54 deste Prospecto Preliminar.
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo estipulados valores máximos de investimento para tais Investidores Institucionais, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional” na página 55 deste Prospecto Preliminar.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as ordens de investimento e Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de Fundos de Investimento Imobiliário. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional” na página 56 deste Prospecto Preliminar.



Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos <i>pro rata</i>, se houver, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação, até a divulgação do Anúncio de Encerramento. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.
Taxa de Distribuição Primária	Taxa em montante equivalente a 4,30% (quatro inteiros e trinta centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 10,43 (dez reais e quarenta e três centavos) por Nova Cota, 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.



Taxa de ingresso e taxa de saída	Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, o Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída.
Escriturador	O Administrador, conforme acima qualificado.
Registro da Oferta	A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 28 de julho de 2021 e retomado em 22 de fevereiro de 2022.
Negociação e Custódia das Novas Cotas na B3	As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; 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. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, divulgação de <i>rendimentos pro rata</i>, se houver, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.
Alocação e Liquidação da Oferta	Nos termos da Resolução CVM nº 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27. As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472. Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o



	Administrador, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Novas Cotas do Lote Adicional. A liquidação física e financeira da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472. Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, 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 pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos. Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Novas Cotas ver seção “Alocação e Liquidação da Oferta” na página 57 deste Prospecto.
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta	O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, <i>caput</i>, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro da Oferta, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das



	Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis. Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. No caso de rescisão do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400. Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor silente revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja rescindido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos
--	---



	Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, conforme o caso. Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400. Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos. Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor silente em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, na conta corrente de sua titularidade indicada no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. Para mais informações acerca da Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta ver seção “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” na página 59 deste Prospecto.
Público-Alvo da Oferta	A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais, 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. 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.
Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor	100 (cem) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$1.000,00 (mil reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$1.043,00 (mil e quarenta e três reais), considerando 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 na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 41 deste Prospecto Preliminar e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 54 deste Prospecto Preliminar.
Inadequação de investimento	O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 87 a 110 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR NOVAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.



Fatores de risco	LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 87 A 110 DESTES PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.
Informações adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, ao Gestor, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 70 deste Prospecto Preliminar.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS
PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

Administrador	BANCO GENIAL S.A. Praia de Botafogo, nº 228, sala 913 CEP 22.250-040 Rio de Janeiro – RJ At.: Administração Fiduciária Telefone: (11) 3206 8340 <i>E-mail:</i> middleadm@genial.com.vc juridicoadministradora@genial.com.vc <i>Website:</i> www.bancogenial.com
Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, Leblon CEP 22.440-032 Rio de Janeiro – RJ Telefone: (11) 3526-1300 At.: Mercado de Capitais Telefone: (11) 4871-4448 <i>E-mail:</i> dcm@xpi.com.br juridicomc@xpi.com.br <i>Website:</i> www.xpi.com.br
Gestor	WEALTH HIGH GOVERNANCE ASSET MANAGEMENT LTDA. Avenida Cidade Jardim, nº 803, 7º Andar, Conjunto 72, Itaim Bibi CEP 01.453-001 São Paulo – SP At.: Departamento Jurídico Telefone: (11) 3509-2321 <i>E-mail:</i> whg.lcd@whg.com.br <i>Website:</i> https://whg.com.br/
Custodiante	BANCO GENIAL S.A. Praia de Botafogo, nº 228, sala 913 CEP 22.250-040 Rio de Janeiro – RJ At.: Administração Fiduciária Telefone: (11) 3206 8340 <i>E-mail:</i> middleadm@bancogenial.com middleadm@genial.com.vc <i>Website:</i> www.bancogenial.com
Escriturador	BANCO GENIAL S.A. Praia de Botafogo, nº 228, sala 913 CEP 22.250-040 Rio de Janeiro – RJ At.: Administração Fiduciária Telefone: (11) 3206 8340 <i>E-mail:</i> middleadm@genial.com.vc <i>Website:</i> www.bancogenial.com



Assessores Legais do Gestor	LEFOSSE ADVOGADOS Rua Tabapuã, nº 1227, 14º andar, Itaim Bibi CEP 01.451-011 São Paulo – SP At.: Roberto Zarour Telefone: (11) 3024-6100 <i>E-mail:</i> Roberto.Zarour@lefosse.com <i>Website:</i> www.lefosse.com
Assessores Legais do Coordenador Líder	SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 16º andar, Itaim Bibi CEP 04.538-133, São Paulo – SP At.: Vitor Arantes Fernanda Tatto Telefone: (11) 3074-5700 <i>E-mail:</i> vitor.arantes@souzamello.com.br fernanda.tatto@souzamello.com.br <i>Website:</i> www.souzamello.com.br



3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição e desde que cumpridas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Segunda Emissão das Novas Cotas

Os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta, bem como a renúncia da integralidade dos atuais Cotistas ao direito de preferência em relação à Segunda Emissão foram aprovados nos termos dos Atos de Aprovação da Oferta.

Montante Inicial da Oferta e quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, até 20.000.000 (vinte milhões) de Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$10,00 (dez reais) por Nova Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir 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, o que equivale a até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou 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. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total da opção de Lote Adicional.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que observado o 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.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.



No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber **(a)** a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou **(b)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item (b) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial das Novas Cotas, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Mínimo da Oferta” e a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta”, na página 109 deste Prospecto Preliminar.

Regime de distribuição das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, incluindo eventuais Novas Cotas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

Preço de Emissão

O Preço de Emissão no valor de R\$10,00 (dez reais) foi aprovado pelo Administrador por meio dos Atos de Aprovação da Oferta, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Taxa de Distribuição Primária

Será devida pelos Investidores, adicionalmente ao Preço de Emissão, taxa em montante equivalente a 4,30% (quatro inteiros e trinta centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$10,43 (dez reais e quarenta e três centavos) por Nova Cota, 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, 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.



Preço de Subscrição

O Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$10,43 (dez reais e quarenta e três centavos).

Forma de subscrição e integralização

As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas deverão indicar em seus respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Nos termos da Resolução CVM nº 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva ou envio da ordem de investimento, conforme o caso, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia de Conflito de Interesses, pela aquisição e/ou venda de Ativos Potencialmente Conflitados, desde que atendidos os critérios listados na Procuração de Conflito de Interesses (conforme refletidos na seção “Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses” na página 43 deste Prospecto), sendo certo que a aprovação da matéria tem validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos do Fundo, inclusive aqueles captados no âmbito da Oferta ou decorrentes de desinvestimentos e reinvestimentos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimento, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional” na página 56 deste Prospecto, a seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 54 deste Prospecto.

Procurações de Conflito de Interesses

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Investidores, **de forma não obrigatória (e sim facultativa), não sendo irrevogáveis e irretratáveis até a realização da Assembleia Geral de Conflito de Interesses e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista**, de forma física ou eletrônica, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia de Conflito de Interesses que deliberar pela aquisição e/ou venda de Ativos Potencialmente Conflitados, sendo certo que a aprovação da matéria tem validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos do Fundo, inclusive aqueles captados no âmbito da Oferta ou decorrentes de desinvestimentos e reinvestimentos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimento, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito



de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não** com a aquisição, pelo Fundo, nos Ativos Potencialmente Conflitados, podendo ainda o Cotista abster-se de se manifestar a respeito. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo ou parte a eles vinculada, nos termos do § 2º do art. 34 da ICVM 472.

A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no “Manual de Exercício de Voto” anexo a este Prospecto.

O outorgado dos poderes da Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser o Administrador, o Gestor ou qualquer pessoa a eles ligada.

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, **que não se confunde com a pré aprovação de tais operações**, os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em Ativos Potencialmente Conflitados serão (**“Critérios de Elegibilidade para Ativos Potencialmente Conflitados”**):

Para aquisição no mercado primário:

(1) Cotas de fundo de investimento em participações, fundo imobiliário e fundo de direitos creditórios (“Cotas de Fundo”**):**

A aquisição, no mercado primário, das Cotas de Fundo, que sejam consideradas Ativos Potencialmente Conflitados, deverão observar os seguintes critérios de elegibilidade (**“Critérios de Elegibilidade Cotas de Fundo”**):

- (a)** ter sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM 400, ou instruções que eventualmente a substitua, ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, ou instruções que eventualmente a substitua, que contem com processo de tomada de ordens de investidores, seja por meio de processo de formação de preço (*bookbuilding* ou processo similar), seja por meio de processo de alocação por volume ou outro procedimento similar;
- (b)** a ordem de investimento do Fundo para aquisição de Cotas de Fundo em ofertas públicas cujo processo de tomada de ordens de investidores seja por meio de processo de formação de preço (*bookbuilding* ou processo similar), deverá, sempre que tal opção estiver disponível, ser feita “à mercado”;
- (c)** as emissões de Cotas de Fundo distribuídas via oferta pública regulada pela Instrução CVM 400 (ou instruções que eventualmente a substitua) ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476 (ou instruções que eventualmente a substitua), deverão contar com opinião legal (*legal opinion*) emitida por assessor legal ao(s) coordenador(es) da oferta pública em questão;
- (d)** a aquisição de Cotas de Fundo pelo Fundo exclusivamente por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, estará limitada a até 50% (cinquenta por cento) do volume da respectiva oferta;
- (e)** as Cotas de Fundo deverão ser admitidos à negociação em mercado de bolsa ou de balcão; e
- (f)** representar, em conjunto, 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

(2) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”**)**

A aquisição, no mercado primário, dos CRIs, que sejam consideradas Ativos Potencialmente Conflitados, deverão observar os seguintes critérios de elegibilidade (**“Critérios de Elegibilidade CRI”**):



- (a) ter sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM 400, ou instruções que eventualmente a substitua, ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, ou instruções que eventualmente a substitua, que contem com processo de tomada de ordens de investidores, seja por meio de processo de formação de preço (*bookbuilding* ou processo similar), seja por meio de processo de alocação por volume ou outro procedimento similar;
- (b) a ordem de investimento do Fundo para aquisição de CRI em ofertas públicas cujo processo de tomada de ordens de investidores seja por meio de processo de formação de preço (*bookbuilding* ou processo similar), deverá, sempre que tal opção estiver disponível, ser feita “a mercado”;
- (c) a aquisição de CRI pelo Fundo exclusivamente por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, estará limitada a até 50% (cinquenta por cento) do volume da Oferta;
- (d) os CRIs deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (e) não poderão ser adquiridos CRIs, emitidos por companhia securitizadora em relação à qual o Gestor, o Administrador ou pessoas a eles ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (f) os CRIs deverão ter prazo de vencimento mínimo de 1 (um) ano;
- (g) os CRIs deverão ser indexados: (i) pela Taxa DI ou outra que venha a substituí-la; (ii) pela variação do IPCA/IBGE ou outra que venha a substituí-la; (iii) pela variação do IGP-M/FGV ou outra que venha a substituí-la; (iv) por taxa de juros pré-fixadas; (v) pela Taxa Referencial ou outra que venha a substituí-la; ou (vi) pela taxa SELIC ou outra que venha a substituí-la;
- (h) os CRIs que forem garantidos por garantias reais deverão ter as respectivas garantias reais objeto de avaliação independente por laudo de avaliação independente; e
- (i) representar, em conjunto, 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Para aquisição e/ou venda no mercado secundário:

(1) Cotas de Fundo

A aquisição e/ou venda, no mercado secundário, das Cotas de Fundo, que sejam consideradas Ativos Potencialmente Conflitados, deverão ser realizados: **(a)** exclusivamente em mercados de bolsa ou balcão organizado; e **(b)** pelo valor de mercado de tais ativos; devendo ser observado o limite percentual previsto no item (1) (f) acima.

(2) CRI

A aquisição e/ou venda, no mercado secundário, de CRI, que sejam considerados Ativos Potencialmente Conflitados, deverão observar as seguintes condições: **(a)** os CRIs deverão ser liquidados exclusivamente em mercados de bolsa ou balcão organizado; e **(b)** a aquisição e/ou venda de CRI deverá ser realizada pelo valor de mercado de tais ativos; devendo ser observado o limite percentual previsto no item (2) (i) acima.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA EM TAL SITUAÇÃO, DEVERÁ CONVOCAR UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.



A Procuração de Conflito de Interesse deverá ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, e entregue ao Administrador **(i)** em cópia (PDF) por meio eletrônico, através do seguinte e-mail assembleia@genial.com.vc, até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados ou **(ii)** de forma física (via original), até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados, na sede do Administrador (na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913, CEP 22.250-040).

A Procuração de Conflito de Interesses não será irrevogável e irretratável e ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, podendo ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a realização da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, e entregue ao Administrador **(i)** em cópia (PDF) por meio eletrônico, através do seguinte e-mail assembleia@genial.com.vc, até a realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados ou **(ii)** de forma física (via original), até a realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados, na sede do Administrador (na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913, CEP 22.250-040).

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses que deliberará sobre a aquisição e/ou venda de Ativos Potencialmente Conflitados e desde que atendidos determinados critérios listados na Procuração de Conflito de Interesses, sendo certo que a aprovação da matéria tem validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos do Fundo, inclusive aqueles captados no âmbito da Oferta ou decorrentes de desinvestimentos e reinvestimentos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimento, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesses, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo ou parte a eles relacionada.

O Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à assembleia de conflito de interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado neste Prospecto Preliminar.

Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 48 deste Prospecto Preliminar.

Limites de aplicação em Novas Cotas

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, e R\$1.043,00 (mil e quarenta e três reais), considerando 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 na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 41 deste Prospecto Preliminar, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 54 deste Prospecto Preliminar.



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, 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 9.779/99.

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.

Para maiores informações sobre as regras de tributação aplicáveis aos Investidores e ao Fundo, vide seção “Regras de Tributação do Fundo – Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo”, na página 113 deste Prospecto.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo: **(i)** são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; **(ii)** correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; **(iii)** não são resgatáveis; **(iv)** terão a forma escritural e nominativa, **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; **(vii)** no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento; e **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo **(a)** o Administrador ou o Gestor; **(b)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; **(c)** empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e **(f)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto acima quando: **(i)** os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou **(iii)** todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Público-Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais 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.

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.

O Público-Alvo da Oferta são os Investidores que se enquadrem no público-alvo do Fundo. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 87 a 110 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Segunda Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.

Destinação dos recursos

Os recursos líquidos da 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, 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, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas em Aplicações Financeiras. **Para mais informações sobre a discricionariedade do Administrador e do Gestor, ver fator de risco “Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor” na página 91 do Prospecto.**

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nas Aplicações Financeiras.

O Gestor deverá respeitar os Limites de Concentração previstos no Regulamento e na legislação aplicável. **Para mais informações sobre os Limites de Concentração, ver a seção “Política de Investimentos” na página 75 deste Prospecto.**

Ainda, o Fundo poderá destinar recursos da presente Oferta para aquisição e/ou venda de Ativos Potencialmente Conflitados, desde que respeitados os Limites de Concentração e os Critérios de Elegibilidade para Ativos Potencialmente Conflitados.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

No caso da aplicação em Ativos Potencialmente Conflitados, será necessária a aprovação de tais aplicações em Assembleia de Conflito de Interesses, tendo em vista o potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, observado o disposto neste Prospecto referente à Procuração de Conflito de Interesse.



A potencial aquisição e/ou venda de Ativos Potencialmente Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesses, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Portanto, como forma de viabilizar eventual aquisição, será realizada uma Assembleia de Conflito de Interesses após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição e/ou venda de Ativos Potencialmente Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados na Procuração de Conflito de Interesses, sendo certo que a aprovação da matéria tem validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos do Fundo, inclusive aqueles captados no âmbito da Oferta ou decorrentes de desinvestimentos e reinvestimentos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimento, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada. Para tanto, o Administrador disponibilizará aos Investidores uma minuta de Procuração de Conflito de Interesses que poderá ser celebrada, de forma não obrigatória (e sim facultativa), e sob condição suspensiva de que o Investidor se torne Cotista, pelo Investidor, no mesmo ato da assinatura do Pedido de Reserva ou envio da ordem de investimento, conforme o caso, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotista que deliberar sobre a referida aquisição, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo ou parte a eles relacionada.

A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no “Manual de Exercício de Voto” anexo a este Prospecto e nos demais Documentos da Oferta.

O outorgado dos poderes da Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser o Administrador, o Gestor ou qualquer pessoa a eles ligada.

A Procuração de Conflito de Interesse deverá ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, e entregue ao Administrador **(i)** em cópia (PDF) por meio eletrônico, através do seguinte e-mail assembleia@genial.com.vc, até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados ou **(ii)** de forma física (via original), até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados, na sede do Administrador (na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913, CEP 22.250-040).

A Procuração de Conflito de Interesses não será irrevogável e irretroatável e ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, podendo ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a realização da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, e entregue ao Administrador **(i)** em cópia (PDF) por meio eletrônico, através do seguinte e-mail assembleia@genial.com.vc, até a realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados ou **(ii)** de forma física (via original), até a realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados, na sede do Administrador (na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913, CEP 22.250-040).

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, **o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses que deliberará sobre a aquisição e/ou venda de Ativos Potencialmente**



Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados na Procuração de Conflito de Interesses, sendo certo que a aprovação da matéria tem validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos do Fundo, inclusive aqueles captados no âmbito da Oferta ou decorrentes de desinvestimentos e reinvestimentos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimento, até o limite de concentração previsto na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesses, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

O Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à assembleia de conflito de interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado neste Prospecto Preliminar.

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição e/ou venda de Ativos Potencialmente Conflitados não seja aprovada em Assembleia de Conflito de Interesses, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo destinará os recursos da Oferta para a aplicação primordialmente em outros Ativos Alvo, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto Preliminar e no Regulamento do Fundo.

NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

Tendo em vista a dinâmica de mercado que envolve a emissão dos Ativos, na data de elaboração deste Prospecto Definitivo, o Fundo ainda não possui qualquer Ativo pré-selecionado para aquisição com os recursos da Oferta, estando, assim, os Cotistas sujeitos aos riscos descritos no fator de risco “Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política” constante da página 98 deste Prospecto.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 90 DESTE PROSPECTO.

Pedidos de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no seu Pedido de Reserva, entre outras informações, (i) a quantidade de Novas Cotas e o volume financeiro que pretende subscrever em Novas Cotas (observada a Aplicação Mínima Inicial), bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Os Investidores Não Institucionais, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva ou envio da ordem de investimento, conforme o caso, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, na Assembleia de Conflito de Interesses, da aquisição e/ou venda, pelo Fundo, de Ativos Potencialmente Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados na Procuração de Conflito de Interesses, sendo certo que a aprovação da matéria tem validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos do Fundo, inclusive aqueles captados no âmbito da Oferta ou decorrentes de desinvestimentos e reinvestimentos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimento, até o limite de concentração previsto na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.



Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 43 deste Prospecto Preliminar e Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 48 deste Prospecto Preliminar.

Período de Distribuição

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, 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 06 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e Anúncio de Início, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou de Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e com as demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional – na qual tais elementos não poderão ser consideradas para fins de alocação, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; (ii) a adequação do investimento ao Público-Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:



- (i) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais, desde que se enquadrem no Público-Alvo da Oferta;
- (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado na forma prevista no artigo 53 da Instrução CVM 400, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial;
- (v) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional”, na página 53 deste Prospecto Preliminar;
- (vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá celebrar Pedido de Reserva ou enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme o caso, conforme disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional”, na página 55 deste Prospecto Preliminar;
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva;
- (viii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ix) concluído o Procedimento de Alocação, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento e Pedidos de Reserva dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400 e sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (xi) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, bem como a declaração de investidor profissional ou investidor qualificado previstas no Anexo A e Anexo B, respectivamente, da Resolução CVM nº 30, conforme aplicável;
- (xii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, observado o Plano de Distribuição;
- (xiii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e



- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez, nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas.

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, durante o Período de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nos seus respectivos Pedidos de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Pedidos de Reserva serem cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo os seus Pedidos de Reserva automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

No mínimo, 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 41 deste Prospecto Preliminar;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (v) abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 54 deste Prospecto;



- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e
- (vi) até às 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Reserva tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor, previstas na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 59 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio, observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional previsto na Seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 54 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (v) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 59 deste Prospecto Preliminar.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 87 A 110 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À SEGUNDA EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR OS SEUS PEDIDOS DE RESERVA, SE TAL INSTITUIÇÃO, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR OS SEUS PEDIDOS DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos



Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva, e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Reserva.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

Se ao final do Período de Reserva restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedido de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto aos Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo estipulados valores máximos de investimento para tais Investidores Institucionais, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, ao Coordenador Líder, em até 01 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;



- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou Pedido de Reserva, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento ou Pedido de Reserva, conforme o caso, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 41 deste Prospecto Preliminar;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou Pedido de Reserva, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas pelo valor indicado no inciso (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento ou Pedido de Reserva, conforme o caso, será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento e Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 59 deste Prospecto Preliminar.

Critério de colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento e Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de Fundos de Investimento Imobiliário.

Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se



converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos *pro rata*, se houver, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

Alocação e liquidação da Oferta

Nos termos da Resolução CVM nº 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Novas Cotas do Lote Adicional.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e,



consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

Após a verificação da alocação das Novas Cotas no âmbito do Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas na forma prevista abaixo e na Carta Convite, conforme o caso.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, 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 pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério do Administrador e do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

O Fundo não possui, na data da emissão das Novas Cotas, prestador de serviços de formação de mercado.

É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Novas Cotas do Fundo.



A contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, *caput*, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro da Oferta, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: **(a)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou **(b)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

No caso de rescisão do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor silente revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.



Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor silente em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, na conta corrente de sua titularidade indicada no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Negociação e custódia das Novas Cotas na B3

As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; 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.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos *pro rata*, se houver, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Inadequação de investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em



mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 87 a 110 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Plano de Aquisição

Caso a colocação de Novas Cotas seja superior ao Montante Mínimo da Oferta, será formalizado um plano de aquisição de Novas Cotas no mercado secundário (“Plano de Aquisição”), por meio do qual o Gestor (diretamente ou por meio de partes relacionadas ao Gestor, incluindo fundos exclusivos de partes relacionadas ao Gestor) se comprometerá a adquirir: (i) pelo prazo de 6 (seis) meses contados a partir da data de início da negociação das Novas Cotas de emissão do Fundo no mercado de bolsa administrado pela B3, ou (ii) até que sejam realizadas aquisições de Cotas no montante de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais); dos dois, o que ocorrer primeiro, sendo que, para fins do referido plano, será realizada a colocação diária de ofertas de compra de Novas Cotas em montante equivalente a, no mínimo 10,00% (dez por cento) e, no máximo, 20% (vinte por cento) do volume de liquidez diária de negociação das Novas Cotas na B3, observado o limite de R\$100.000,00 (cem mil reais).

O Plano de Aquisição estará limitado a até 15% (quinze por cento) do montante total de Novas Cotas efetivamente colocadas no âmbito da Oferta.

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 70 deste Prospecto Preliminar.

I. Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Cotas, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, por meio da Taxa de Distribuição Primária, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder as seguintes comissões e remunerações (“Remuneração”):

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: no valor equivalente ao percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total subscrito por Investidores, incluídas as Novas Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas (“Comissão de Coordenação”); e
- (ii) Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2% (dois inteiros por cento) incidente sobre o valor total subscrito, incluídas as Novas Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas (“Comissão de Distribuição”).



Será de responsabilidade do Coordenador Líder definir a forma de remuneração dos Participantes Especiais, bem como a efetivação do pagamento ("Remuneração dos Participantes Especiais"), nos termos da Carta Convite que vier a ser disponibilizada no website da B3, observado que o montante da Remuneração dos Participantes Especiais estará limitado ao montante da Comissão de Distribuição. A Remuneração dos Participantes Especiais será integralmente descontada dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissão de Distribuição, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Participantes Especiais.

Nenhuma outra remuneração será acordada ou paga, direta ou indiretamente, pelo Fundo ao Coordenador Líder, ou, ainda, aos Participantes Especiais por força ou em decorrência dos serviços previstos neste Contrato ou nos demais documentos da Oferta.

A Remuneração será paga pelo Fundo ao Coordenador Líder, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para IR e CSLL, taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo ao Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Remuneração serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba a Remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

Para mais informações sobre a Remuneração, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 69 deste Prospecto Preliminar.

II. Data de Liquidação

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 18 de maio de 2022 ("Data de Liquidação").

III. Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar Participantes Especiais, autorizados a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciados junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, o Coordenador Líder enviará uma Carta Convite às Participantes Especiais, sendo certo que cada um dos Participantes Especiais deverá aderir expressamente à Carta Convite para formalizar sua adesão à Oferta e ao Contrato de Distribuição.

A quantidade de Novas Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Novas Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas na Carta Convite, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável ao Participante Especial no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, o Participante Especial (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para pagamento das Novas Cotas, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de



potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento do Participante Especial.

IV. Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) (“Condições Suspensivas”), a exclusivo critério do Coordenador Líder, **cujo atendimento deverá ser verificado até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM como condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder**, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes signatárias do Contrato de Distribuição nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta:

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de aprovações internas necessárias para distribuição da Oferta;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pelo Gestor da contratação dos assessores jurídicos e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Fundo;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às partes e seus assessores jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;
- (v) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (vi) manutenção do registro do Gestor perante a CVM;
- (vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta e a constituição do Fundo, incluindo, sem limitação, o Contrato de Distribuição, ato do Fundo competente na forma do Regulamento, aprovando a realização da operação conforme a estrutura e a Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (viii) realização de *Bringdown Due Diligence Call* previamente ao início do *Roadshow*, e à data de liquidação da Oferta;
- (ix) fornecimento, em tempo hábil, pelo Gestor ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *Due Diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos;
- (x) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de as informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Gestor e o Fundo serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;



- (xi) recebimento de declaração assinada pelo Gestor com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, atestando a consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor constantes dos documentos relativos à Oferta e ao procedimento de *Due Diligence*;
- (xii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xiii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *Due Diligence* jurídica elaborada pelos assessores jurídicos nos termos do Contrato de Distribuição e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xiv) recebimento, com antecedência de 2 (dois) dias úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos assessores jurídicos, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos assessores jurídicos durante o procedimento de *Due Dilligence*, bem como confirmem a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;
- (xv) obtenção pelo Gestor, suas afiliadas, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (iii) órgão dirigente competente do Gestor;
- (xvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Gestor, do administrador do Fundo e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xvii) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor de atuação da política de investimento do Fundo por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xviii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor e do administrador do Fundo e/ou de qualquer sociedade controladas ou coligadas do Gestor e do administrador do Fundo (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum do Gestor e/ou do administrador do Fundo, conforme o caso (sendo o Gestor e/ou o administrador do Fundo, conforme o caso, e tais sociedades, em conjunto, o “Grupo Econômico”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e do Grupo Econômico do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Gestor e/ou do Administrador, exceto pelas reorganizações societárias a serem realizadas em decorrência das obrigações assumidas pelo Gestor nesta data e desde que tais reorganizações não alterem a razoabilidade econômica da Oferta, sendo certo que o Gestor deverá informar ao Coordenador Líder cada reorganização societária que acarrete na alteração do controle direto ou indireto do Gestor;
- (xix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor e/ou ao administrador do Fundo e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, condição fundamental de funcionamento;



- (xx) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pelo Administrador e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xxi) não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; **(b)** pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; **(d)** propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(e)** ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xxii) não ocorrência, com relação ao administrador do Fundo ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de **(a)** intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET"), liquidação, dissolução ou decretação de falência do administrado do Fundo; **(b)** pedido de autofalência, intervenção, RAET; **(c)** pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(e)** ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxiii) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações aplicáveis previstas na ICVM 400 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xxiv) cumprimento, pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas nesta Proposta e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxv) recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxvi) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção") pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxvii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor, pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxviii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar substancialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais investidores;
- (xxix) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo administrador do Fundo, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu(s) grupo(s) econômico(s), advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;



- (xxx) rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador e qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Gestor obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxxi) autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador nos termos do artigo 48 da ICVM 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxxii) acordo entre o Gestor e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas; e
- (xxxiii) o Fundo arcar com todo o custo da Oferta.

A verificação do atendimento das Condições Suspensivas acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até o Dia Útil imediatamente antecedente ao Registro da Oferta. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, fica a critério do Coordenador Líder decidir pela não continuidade e efetivação da Oferta, de forma que a Oferta não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação do Fundo de reembolsar o Coordenador Líder por todas as Despesas incorridas, desde que tais Despesas tenham sido incorridas pelo Coordenador Líder no cumprimento das disposições do Contrato de Distribuição e sejam devidamente comprovadas, conforme previsto na Cláusula Vinte do Contrato de Distribuição.

Anteriormente ao registro da Oferta, a não implementação de qualquer das Condições Precedentes será tratada como uma hipótese de modificação da Oferta, para os fins da Instrução CVM 400.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data ⁽¹⁾ ⁽²⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	28/07/2021
2	Protocolo de Retomada do Pedido de Registro da Oferta na CVM após período de interrupção da Oferta	22/02/2022
3	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	08/04/2022
4	Início do Período de Reserva	18/04/2022
5	Encerramento do Período de Reserva	12/05/2022
6	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	12/05/2022
7	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	13/05/2022
8	Procedimento de Alocação	13/05/2022
9	Data de Liquidação das Novas Cotas	18/05/2022
10	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	13/11/2022

⁽¹⁾ Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

⁽²⁾ A principal variável do cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja a Seção “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta, Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, na página 59 deste Prospecto.

Obtenção de informações e documentos referentes à Oferta

O Aviso ao Mercado foi divulgado em 08 de abril de 2022 e o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e dos Participantes Especiais, nos seguintes *websites*:

- (i) Administrador: www.bancogenial.com (neste *website*, na aba “Administração Fiduciária” clicar em “Fundos Administrados”, em seguida clicar em “WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então em “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
- (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 2ª Emissão de Cotas” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
- (iii) 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 Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2022” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida clicar em “WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
- (iv) B3: www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
- (v) 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*, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
- (v) 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).

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (04/04/2022)	Patrimônio Líquido do Fundo (04/04/2022)	Valor Patrimonial das Cotas (04/04/2022)
14.828.868	R\$ 150.238.855,66	10,13



A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão ^(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Novas Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (R\$)
1	3.000.000	17.828.868	180.238.855,66	10,11
2	20.000.000	34.828.868	350.238.855,66	10,06
3	24.000.000	38.828.868	390.238.855,66	10,05

(*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 04 de abril de 2022, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos seguintes cenários:

Cenário 1: Considerando o Montante Mínimo da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta e das Novas Cotas do Lote Adicional, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 04 de abril de 2022, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontado na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS” NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO.**

Histórico das negociações

Não houve negociações com Cotas no mercado secundário, desde o encerramento da Primeira Emissão.

Emissões anteriores de Cotas do Fundo

Primeira Emissão

Para os fins do artigo 10, §4º, da Instrução CVM 472, anteriormente à presente Segunda Emissão, o Fundo realizou a sua primeira emissão de Cotas, nos termos da Instrução CVM 476, já encerrada em 21 de fevereiro de 2022, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas, em classe e série única, com valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 14.828.868 (quatorze milhões, oitocentas e vinte oito mil, oitocentas e sessenta e oito) cotas por 84 (oitenta e quatro) investidores, atingindo o montante total R\$ 148.288.680,00 (cento e quarenta e oito milhões, duzentos e oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta reais).

O Fundo utilizou os recursos da Primeira Emissão para aquisição dos ativos, conforme composição da carteira do Fundo abaixo.

Composição da carteira do Fundo

A composição da carteira do Fundo, na data de 31 de março de 2022, era a seguinte:

Nome Ativo	Setor	Instrumento	Volume (R\$ mm)	Prazo (anos)	Indexador	Garantias
Pesa AIZ	Industrial	CRI	5,2	10	IPCA	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, AF de imóveis; Aval dos acionistas, Fundo de despesas
Matzoni	Escritórios	CRI	12,1	10	IPCA	AF dos imóveis, Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis detidos pelo FII oriundos dos imóveis
You Inc	Residencial	CRI	28,0	5	CDI	AF do imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, AF da SPE e Sócios, Fundo de Reserva, Razão de garantia de 160%
Alinea	Loteamento	CRI	11,9	8	IGPM	Aval dos sócios, AF das SPEs, Fundo de Reserva e subordinação
Vinci Globo	Escritórios	CRI	8,0	15	IPCA	AF do imóvel, Cessão Fiduciária de Contrato Atípico de Locação e Fundo de Reserva
Helbor	Residencial	CRI	10,0	3	CDI	AF de cotas de cinco SPEs com razão mínima de garantia de 110%; regime de patrimônio de afetação
Cemara II	Loteamento	CRI	12,0	8	IPCA	Aval dos Sócios; AF das cotas das SPEs Cedentes, Fundo de Reserva equivalente a 1 parcela do CRI Sênior
Mitra*	Imobiliário	CRI	10,0	5	CDI	AF de cotas de SPEs com razão mínima de garantia de 100%; regime de patrimônio de afetação
MCHY11	Recebíveis	FII	6,0	-	-	-
KNHY11	Recebíveis	FII	6,3	-	-	-
Pinheiros	Residencial	Permuta	11,0	5	INCC	Projeto e aval dos acionistas

* A aquisição do ativo “Pinheiros” (conforme última linha da planilha acima) ainda se encontra em processo de conclusão, a qual está prevista para abril de 2022.

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo, sem prejuízo de poderem ser incorridas pelo Gestor e posteriormente reembolsadas pelo Fundo:

	Custos Indicativos da Oferta FII – Base (R\$)	% em relação à Oferta ⁽²⁾	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Estruturação	3.000.000,00	1,50%	0,15	1,50%
Tributos sobre Comissão de Estruturação	320.420,59	0,16%	0,02	0,16%
Comissão de Distribuição	4.000.000,00	2,00%	0,20	2,00%
Tributos sobre Comissão de Distribuição	427.227,45	0,21%	0,02	0,21%
Assessores Legais	210.000,00	0,11%	0,01	0,11%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,16%	0,02	0,16%
B3 – Taxa de Análise para Listagem	11.224,12	0,01%	0,00	0,01%
B3 – Taxa de Análise de Ofertas Públicas	13.386,30	0,01%	0,00	0,01%
B3 – Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	40.158,96	0,02%	0,00	0,02%
B3 – Taxa de Distribuição Padrão (variável)	70.000,00	0,04%	0,00	0,04%
ANBIMA – Taxa de Registro (variável)	3.763,00	0,00%	0,00	0,00%
Custo de Marketing	20.000,00	0,01%	0,00	0,01%
TOTAL	8.433.494,78	4,22%	0,43	4,30%

- (1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento, por meio da Taxa de Distribuição Primária, das comissões acrescidas dos tributos.
- (2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$200.000.000,00, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Novas Cotas do Lote Adicional.
- (3) O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Novas Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais. Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja esta seção “Termos e Condições da Oferta – Contrato de Distribuição – Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais”, na página 61 deste Prospecto Preliminar.

Taxa de Distribuição Primária

Preço de Subscrição (R\$)	Custo por Nova Cota (R\$)	Taxa de Distribuição Primária (R\$)	% em relação ao valor unitário da Nova Cota	Valor Líquido por Nova Cota (R\$) ⁽¹⁾
10,43	10,00	0,43	4,30	10,43

- (1) O preço a ser pago pelas Novas Cotas é líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta, uma vez que serão arcados pelo Fundo, por meio da Taxa de Distribuição Primária.



Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Preliminar e do Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se às respectivas sedes do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, da B3 e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador

BANCO GENIAL S.A.

Praia de Botafogo, nº228, sala 913

CEP 22.250-040- Rio de Janeiro – RJ

At.: Administração Fiduciária

Telefone: (11) 3206 8340

E-mail: middleadm@genial.com.vc | juridicoadministradora@genial.com.vc

Website: www.bancogenial.com (neste *website*, na aba “Administração Fiduciária” clicar em “Fundos Administrados”, em seguida clicar em “WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, Leblon

CEP 22.440-032, Rio de Janeiro – RJ

At.: Mercado de Capitais

Telefone: (11) 4871-4448

E-mail: dcm@xpi.com.br | juridicomc@xpi.com.br

Website: 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 2ª Emissão de Cotas” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

(parte), 23º, 26º ao 34º andar

CEP 20.050-901 – Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 2º, 3º, 5º, 6º

4º andares - Edifício Delta Plaza

CEP 01.333-010 – São Paulo – SP

Telefone: (11) 2146-2000

www.cvm.gov.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <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 Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2022” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida clicar em “WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

Para acessar este Prospecto Preliminar no Fundos.net: <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 Registrados”, buscar por “WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII” clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).



B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01.010-901 – São Paulo – SP

Telefone: (11) 2565-5000

Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII”).

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

As declarações de veracidade do Administrador e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos IV e III.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

À parte do Administrador e do Gestor, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pelo Administrador, mediante prévia consulta ao Gestor. Maiores informações sobre a política de substituição do Administrador e do Gestor poderão ser encontradas no Regulamento.

Regulamento

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no “Artigo 1. Do Fundo”, “Artigo 2. Objeto do Fundo”, “Artigo 3. Política de Investimentos”, “Artigo 4. Administração e Gestão”, “Artigo 5. Cotas”, “Artigo 6. Primeira Emissão de Cotas para Constituição do Fundo”, “Artigo 7. Ofertas Públicas de Cotas do Fundo”, “Artigo 8. Novas Emissões de Cotas”, “Artigo 9. Taxa de Ingresso e Saída”, “Artigo 10. Política de Distribuição de Resultados”, “Artigo 11. Obrigações e Responsabilidades do Administrador e do Gestor”, “Artigo 14. Remuneração do Administrador e do Gestor”, “Artigo 15. Substituição do Administrador e do Gestor”, “Artigo 16. Assembleia Geral de Cotistas”, “Artigo 17. Tributação”, “Artigo 19. Despesas e Encargos”, “Artigo 20. Demonstrações Financeiras”, “Artigo 21. Amortização de Cotas, Dissolução e liquidação do Fundo” e “Artigo 22. Representante de Cotistas”.



As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no “Artigo 4. Administração e Gestão” e “Artigo 11. Obrigações e Responsabilidades do Administrador e do Gestor”.

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, selecionar o tipo de fundo como “Fundos de Investimento Imobiliário” 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, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

Demonstrações Financeiras

Considerando que o Fundo iniciou suas atividades em 2021, ainda não há demonstrações financeiras disponíveis do Fundo. Uma vez que as demonstrações financeiras estejam disponíveis, elas estarão à disposição para consulta, na periodicidade legal, no seguinte endereço:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> – na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”).

Informações periódicas do Fundo

Para acesso às informações periódicas sobre o Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, selecione a opção desejada.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pelos Itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400.



4. O WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



SUMÁRIO DO FUNDO

A seguir se apresenta um sumário dos negócios do Fundo, incluindo suas informações operacionais e financeiras, suas vantagens competitivas e estratégias de seu negócio. Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir em Cotas do Fundo. O Investidor deve ler atentamente todo o Prospecto e as informações contidas na seção “Fatores de Risco” constante nas páginas 87 a 110 deste Prospecto

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Base Legal

O **WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Regulamento.

Público-Alvo

O Fundo destina-se a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da Resolução da CVM nº 30, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, conforme previsto no Regulamento.

Objetivo

O objetivo do Fundo é **(i)** auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo; e **(ii)** auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e, posteriormente, alienar, observando que os recursos serão destinados à aplicação pelo Fundo nos Ativos Alvo, **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 financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555.

O objetivo do Fundo e a sua política de investimentos somente poderão ser alterados mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

Política de investimentos

Desde que respeitado o objetivo do Fundo previsto no Regulamento, os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor, ou pelo Administrador por indicação do Gestor, conforme o caso, de acordo com a seguinte política de investimentos:

- (i) o Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: **(a)** auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo; e **(b)** auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;
- (ii) competirá ao Gestor decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo, exceto Imóveis, nos termos do Regulamento, e das Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo, observado o disposto no Regulamento;



- (iii) o Administrador poderá, para fins do item (ii) acima, outorgar poderes para que o Gestor celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, observado, entretanto, que a gestão dos Imóveis de titularidade do Fundo, competirá exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.
- (iv) as aquisições e alienações dos Ativos Alvo, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão observar a política de investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos do Regulamento e da regulamentação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:
 - (a) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do Fundo deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional, da CVM e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável;
 - (b) exceto pelos ativos imobiliários **(I)** 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; **(II)** cotas de outros FII; e **(III)** 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; o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, conforme previsto nesta seção;
- (v) a análise e seleção dos Ativos Alvo, exceto os Imóveis, e das Aplicações Financeiras será feita exclusivamente pelo Gestor, após realização dos procedimentos de auditoria adequados diretamente ou com auxílio de terceiros contratados por este, observada a necessidade de realização de laudo de avaliação dos Imóveis por empresa de avaliação a ser contratada nos termos previstos no Regulamento, para auxiliar o Gestor na definição do preço de aquisição dos Imóveis;
- (vi) os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas do Fundo, observada a política de investimentos do Fundo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas;
- (vii) poderão ser adquiridos Imóveis que tenham sido gravados com ônus real em momento anterior ao seu ingresso no patrimônio do Fundo; e
- (viii) sem prejuízo da presente política de investimentos e dos limites de concentração abaixo, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de liquidação dos Ativos Alvo, sempre em observância ao disposto no artigo 45 da Instrução CVM 472.

Uma vez integralizadas as cotas objeto de oferta pública do Fundo, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo será aplicada em Aplicações Financeiras.

O Fundo poderá alocar até 30% (trinta por cento) de seu Patrimônio Líquido em SPEs cujo objeto seja o de construção e/ou desenvolvimento de Imóveis, sendo certo que o Fundo poderá alocar até 100% (cem por cento) de seu Patrimônio Líquido em SPEs cujo objeto seja diverso do acima mencionado ("Limite de Concentração"). O Limite de Concentração será verificado pelo Gestor e pelo Administrador na data de aquisição das SPEs cujo objeto seja o de construção e/ou desenvolvimento de Imóveis.

O Gestor terá ampla discricionariedade na gestão da carteira e na realização de investimentos em Ativos Alvo, que não sejam Imóveis, pelo Fundo, em observância à política de investimento aqui descrita, ao Regulamento e às demais normas legais e regulamentares aplicáveis. Dessa



forma, exceto pelo Limite de Concentração, o Gestor não terá qualquer compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555, conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

Sem prejuízo do disposto na Política de Investimentos, poderão eventualmente compor a carteira do Fundo imóveis localizados em qualquer parte do território nacional, direitos reais em geral sobre tais imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo, nas hipóteses de: (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo; e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

Conforme previsto no parágrafo acima, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição/recebimento pelo Fundo, na forma do artigo 45, parágrafo quarto da Instrução CVM 472. Sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição/recebimento pelo Fundo. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

A estratégia de cobrança dos Ativos Alvo que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelo Gestor, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos Alvo, observada a natureza e características de cada um dos Ativos Alvo de titularidade do Fundo.

Nas hipóteses de desenquadramento involuntário da carteira do Fundo, o Administrador e o Gestor, conforme previsto no artigo 105 da Instrução CVM 555, não estarão sujeitos às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da carteira do Fundo, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, observado o previsto no artigo 106 da Instrução CVM 555.

O Gestor terá 180 (cento e oitenta) dias a partir (i) da data de encerramento da distribuição das Cotas da primeira emissão do Fundo; e (ii) da data de encerramento da distribuição de cada emissão de novas cotas pelo Fundo, para enquadrar a carteira do Fundo à política de investimentos prevista no Regulamento.

Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Gestor não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, o Administrador poderá amortizar parcial ou totalmente as cotas do Fundo, após o recebimento de orientação do Gestor neste sentido.

Os recursos das integralizações de cotas do Fundo serão destinados para a aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos do Fundo.

Além dos pagamentos devidos aos cotistas e do pagamento de encargos e despesas, nos termos deste Regulamento, os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvo, poderão ser utilizados para contratação de terceiros para prestação de serviços relativos aos Ativos Alvo detidos pelo Fundo, observado o disposto no artigo 47 da Instrução CVM 472.

Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras ou a alienação de Ativos Alvo não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no parágrafo acima, o Fundo deverá promover a emissão de novas cotas, na forma prevista no Regulamento.

É vedado ao Fundo, considerando as vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e pelo Regulamento:



- (i) aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;
- (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios não-padronizados;
- (iii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo;
- (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos.
- (v) realizar operações classificadas como *day trade*.

O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

Taxa de Administração

Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo pagará uma taxa de administração equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado um valor mínimo mensal de R\$13.000,00 (treze mil reais) nos 12 (doze) primeiros meses contados do primeiro pagamento devido ao Administrador (inclusive) e de R\$16.000,00 (treze mil reais) a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive), corrigido anualmente pela variação positiva do (IGP-M), divulgado e calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) ("Taxa de Administração").

A Taxa de Administração será paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de Cotas do Fundo.

Caso as Cotas do Fundo passem a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, a Taxa de Administração será calculada com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto as Cotas do Fundo integrarem tais índices.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

A taxa de gestão devida ao Gestor será prevista no Contrato de Gestão ("Taxa de Gestão").

Taxa de Escrituração

A taxa de gestão será prevista no Contrato de Gestão ("Taxa de Escrituração").

Taxa de Performance

Além de parcela da Taxa de Administração descrita acima, o Gestor fará jus a uma taxa de *performance* ("Taxa de Performance") a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º Dia Útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor. A taxa de performance do fundo será calculada conforme a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} \times Vb)]$$

Va = lucro caixa apurado mensalmente dentro do semestre civil (caso não tenha atingido performance, é adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:



$$Va = \sum_N^M \text{Lucro caixa do mês} * \text{Índice Correção (M)}$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Índice de Correção: Variação do Benchmark = (IPCA + X), sendo o "X":

X = a. Caso a Média IMAB5 (abaixo definida) seja igual ou menor a 4% ao ano, **X** = Média IMAB5 + 1% ao ano (soma aritmética)

a.1. Caso a Média IMAB5 seja igual ou menor a 2% ao ano, **X** = 3% ao ano

b. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 4% e 5% ao ano, **X** = 5% ao ano

c. Caso a Média IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, **X** = Média IMAB5

Média IMAB5 = a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA em seu website). A Média IMAB5 que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, a Média IMAB5 será calculada para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral.

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado no Fundo pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo (i) acrescido de eventuais integralizações futuras e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados *pro rata temporis* no período de apuração.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da Cota do Fundo for inferior ao seu valor na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança. Nesses termos, caso o valor da Cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

Entende-se por "valor da Cota do Fundo" aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo pelo número de Cotas do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do Fundo são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 1º da Instrução CVM 555.

A Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas; e a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.



Fica estabelecido que, na hipótese de destituição do Gestor sem Justa Causa, o Gestor receberá uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração a que o Gestor faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição (“**Remuneração de Descontinuidade**”).

Para fins deste Prospecto e do Regulamento, considerar-se-á “Justa Causa”, conforme determinado por sentença arbitral ou administrativa, sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

A Remuneração de Descontinuidade será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou: (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do Gestor devida no prazo de pagamento estabelecido acima.

Na hipótese do item (ii) do parágrafo acima, o pagamento da Remuneração de Descontinuidade e o pagamento da remuneração do novo gestor não implicará: em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo recebidas à época da destituição, sendo certo que, caso necessário, a Taxa de Administração deverá ser acrescida na proporção necessária para o pagamento integral da remuneração e do novo gestor, observado que referido incremento deverá ser aprovado na Assembleia Geral que deliberar sobre a destituição do Gestor.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA SUBSTITUIÇÃO OU DESTITUIÇÃO DO GESTOR, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO “RISCO DE SUBSTITUIÇÃO DO GESTOR” E “RISCO DE MANUTENÇÃO DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO AO GESTOR EM CASO DE SUA SUBSTITUIÇÃO OU DESTITUIÇÃO” NA PÁGINA 108 DESTE PROSPECTO.

Política de distribuição de resultados

Nos termos do artigo 10 do Regulamento, será realizada anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o artigo 16.2 do Regulamento, assembleia geral ordinária de Cotistas que deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa e, no máximo, o resultado contábil apurado pelo regime de competência, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período, se houver, poderá, a critério do Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no prazo máximo de 6 (seis) meses, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, com base em recomendação do Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Para fins do parágrafo acima, os lucros auferidos pelo Fundo deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº1/2014.

O percentual mínimo acima referido será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo, observado que ao final do balanço semestral os respectivos adiantamentos correspondam, em conjunto, ao mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos.



Farão jus aos rendimentos referidos acima os titulares de cotas do Fundo, devidamente subscritas e integralizadas, no fechamento do último Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo; e (ii) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

Para arcar com as despesas extraordinárias do Fundo e/ou suprir inadimplências e/ou eventual deflação na correção de valores devidos ao Fundo, se houver, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), a critério exclusivo do Gestor. Ainda, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Imóveis, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação: (i) benfeitorias, reparos, obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Ativos Alvo.

Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

O Fundo manterá sistema de registro contábil permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Política de Divulgação de Informações

O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores www.bancogenial.com, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos meios indicados no Regulamento.

Perfil do Administrador

O Banco Genial S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017. A área de administração fiduciária começou suas atividades em 2016, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. A expertise adquirida ao longo destes anos, associada aos mais altos padrões de eficiência, tecnologia e ética, fizeram com que gestores diversos passassem a demandar os serviços do Banco. Atualmente o Banco administra mais de 240 (duzentos e quarenta) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$ 51 bilhões (cinquenta e um bilhões de reais) sob sua administração.

Perfil do Coordenador Líder

O Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e de serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.



A XP Investimentos foi fundada em 2001, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007.

Com o propósito de oferecer educação e de melhorar a vida das pessoas por meio de investimentos independentes dos grandes bancos, a XP Investimentos vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%.

Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R\$78 bilhões à época.

O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) gestão de recursos, com mais de R\$94 bilhões de reais sob gestão em suas diferentes gestoras especializadas, sob a marca “XP Asset”, que oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável, fundos de investimentos imobiliários e outros fundos de investimento estruturados; e (iii) mercado de capitais, que engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca “XP” (www.xpi.com.br), o Grupo XP ainda detém as marcas “Rico” (www.rico.com.vc) e “Clear” (www.clear.com.br).

Em 9 de novembro de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.645.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R\$563 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.

Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 32 ofertas que totalizaram R\$ 10,2 bilhões em volume distribuído, representando 59,1% de participação nesse segmento até Novembro 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 2º lugar, tendo distribuído R\$ 2,7 bilhões em 24 operações no período.

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R\$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R\$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R\$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US\$250 milhões; follow-on da Movida no valor de R\$832 milhões; follow-on da Omega Geração no valor de R\$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R\$2.041 milhões; follow-on de Banco do Brasil no valor de R\$5.837 milhões; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R\$637 milhões; IPO da C&A no valor de R\$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R\$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R\$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R\$9.276 milhões e no follow-on de Unidas no valor de R\$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.



Adicionalmente, possui uma equipe especializada para a área de fusões e aquisições da XP Investimentos, oferecendo aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias.

Perfil do Gestor

A Wealth High Governance (WHG) é uma empresa independente, focada em wealth management e asset management, que atua com alto nível de governança, alta tecnologia e máxima isenção, com soluções exclusivas e customizadas, com foco nas necessidades específicas de cada cliente.

Fazemos gestão de patrimônio e assessoramento para clientes wealth e, para isso, contamos com a expertise de um time que trabalha no segmento junto há mais de 20 anos aliado a isenção e a liberdade de uma empresa que não está vinculada a nenhum banco ou plataforma.

Nascemos para atender a um cliente que busca relações de confiança, parceria, relacionamento e vínculos de longo prazo. Para o cliente, poder contar com um time comprometido, experiente, determinado e integrado, que já enfrentou muitos desafios e celebrou muitas conquistas juntos, é ter a segurança e tranquilidade de que seu patrimônio continuará protegido, valorizado e em boas mãos.

Em um contexto que demanda novas competências e inteligência de investimento, é preciso integrar tecnologia aos novos paradigmas do mercado global, por meio de um modelo de gestão maduro, testado na prática e capaz de reunir alta governança. Nossos valores são:

- *Horizonte de Longo Prazo & Partnership:* Temos um compromisso longo com nossos clientes e trabalhamos focados em construir uma relação pautada pela perenidade, priorizando a proteção patrimonial.
- *Foco no cliente:* Nossa prioridade é o interesse dos clientes, atuando com transparência, olhar holístico e integrado, gestão proativa e isenta, buscando as melhores soluções para suas necessidades.
- *Independência e Disciplina:* Possuímos a isenção e a agilidade de uma instituição independente, preservando a alta governança em toda estrutura.

Cinco Principais Fatores de Risco

Os 5 (cinco) principais fatores de risco relativos ao Fundo estão descritos na seção “Fatores De Riscos” deste Prospecto, sendo eles:

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.



Riscos variados associados aos Ativos

Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Novas Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Novas Cotas.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Novas Cotas, bem como resultar (i) em alongamento do período de amortização de Novas Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (ii) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.



O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: **(i)** taxas de juros; **(ii)** controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; **(iii)** flutuações cambiais; **(iv)** inflação; **(v)** liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; **(vi)** política fiscal; **(vii)** instabilidade social e política; e **(viii)** outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, **(i)** o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; **(ii)** a liquidação do Fundo; ou, ainda, **(iii)** caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles



ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Assim, tendo em vista que a aquisição e/ou venda de Ativos Potencialmente Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva ou envio da ordem de investimento, conforme o caso, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Potencialmente Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados na Procuração de Conflito de Interesses, sendo certo que a aprovação da matéria tem validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos do Fundo, inclusive aqueles captados no âmbito da Oferta ou decorrentes de desinvestimentos e reinvestimentos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimento, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 43 deste Prospecto Preliminar e Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 48 deste Prospecto Preliminar.



5. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos

Riscos variados associados aos Ativos

Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos de liquidez

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a política de



investimentos do Fundo. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Assim, tendo em vista que a aquisição e/ou venda de Ativos Potencialmente Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva ou envio da ordem de investimento, conforme o caso, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Potencialmente Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados na Procuração de Conflito de Interesses, sendo certo que a aprovação da matéria tem validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos do Fundo, inclusive aqueles captados no âmbito da Oferta ou decorrentes de desinvestimentos e reinvestimentos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimento, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 43 deste Prospecto Preliminar e Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 48 deste Prospecto Preliminar.



Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos Alvo e/ou Aplicações Financeiras em regime de condomínio civil. Nesse caso: **(i)** o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; **(ii)** a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e conjuntura macroeconômica – política governamental e globalização

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou



endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Risco da pandemia do COVID – 19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) decretou a pandemia decorrente do novo Coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo.

As medidas de combate ao Covid-19 podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira e nos negócios do Fundo.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Alvo, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta e a manutenção do Fundo.

Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam



comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco tributário

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente daquela do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de Investimento Imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando,



consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

As regras tributárias dos fundos de investimento imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas no Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Ainda, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.



Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, observado o disposto no Regulamento, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.



Riscos jurídicos

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido, bem como risco de eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis.

Riscos relacionados à aquisição de Imóveis

O Fundo poderá ser titular de imóveis ou direitos reais relativos a imóveis, assim como deter participação em sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. O processo de aquisição de Imóveis pelo Fundo depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado pelo Administrador quando da aquisição de um Imóvel e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venham a ser perfeitamente executado, o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar os Imóveis, ou então não poderá adquirir ou alienar os Imóveis nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências anteriores à aquisição do Imóvel pelo Fundo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Imóveis. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos Imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a ter perante os alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo Imóvel. Por esta razão, pode haver débitos ou processos relacionados aos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel ou, ainda, pendências ou irregularidades do Imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia: **(i)** acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do Imóvel; **(ii)** implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou **(iii)** desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações.

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Risco proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente. Portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.



Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: **(i)** o Administrador e/ou o Gestor; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; **(iii)** empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e **(v)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento Imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco relativa a novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, em eventuais emissões de novas Cotas, depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de restrição na negociação

Alguns dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos às restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos Ativos, bem como a precificação dos Ativos podem ser adversamente afetadas.



Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor das Emissões Autorizadas, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o recurso disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Riscos relativos aos Ativos Alvo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Dessa forma, o Administrador e o Gestor não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias que o Fundo possa vir a ter. Tendo em vista a aplicação preponderante do Fundo em Ativos Alvo, e portanto em Cotas de FII, os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação das Cotas de FII estarão sujeitos à incidência de imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, conforme estabelecido pela Solução de Consulta nº 181 da Coordenação-Geral de Tributação-Cosit da Receita Federal, de 25 de junho de 2014.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo de investimento investido, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor imobiliário, conforme página 101 deste Prospecto, tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Os Ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.



Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total do Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite do Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores às perdas patrimoniais e aos riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo

O Fundo poderá deter direitos reais relativos aos imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Além disso, como os recursos do Fundo destinam-se em parte à aplicação em CRI, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.



Risco de Mercado dos Ativos

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Financeiros, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de FIIs pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Novas Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

O Fundo deverá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do fundo.



Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo poderá deter direitos reais sobre imóveis, conforme o disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, não se limitando a, fatores como: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, **(ii)** mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e **(vi)** a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.



Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá deter direitos reais sobre empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e que, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

Os Fundos de Investimento Imobiliário investidos poderão adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro, o que poderá afetar diretamente o Fundo. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, conforme previsto no Regulamento, e/ou indiretamente por quaisquer fundos de investimento investidos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil

Em caso de não contratação de seguro pelos locatários dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis direta (conforme previsto no Regulamento) ou indiretamente integrantes da carteira do Fundo, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.



Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo ou e/ou o Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis), poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração do setor imobiliário estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos ambientais

Os imóveis, conforme previsto no Regulamento e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos aos riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão às restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis, conforme previsto no Regulamento, e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.



Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

Os veículos investidos pelo Fundo e/ou o Fundo, conforme previsto no Regulamento, poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração do Fundo e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco relacionado à aquisição de imóveis

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil, sendo que estas hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos nos investimentos realizados pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das Cotas.

Risco de exposição associados à locação e à venda de imóveis

Os bens imóveis que compõem, lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo, conforme previsto no Regulamento, podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se esse cenário prejudicar o fluxo de amortização dos CRI ou demais papéis detidos pelo Fundo, os Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo podem não gerar a receita esperada pelo Administrador e a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.



Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade de alienar, locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, impactando também a rentabilidade e o valor das suas Cotas.

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91 (“Lei de Locação”), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: **(i)** caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e **(ii)** na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Risco de outras restrições de utilização do imóvel pelo poder público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pelo Fundo que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.



Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis vinculados a investimentos feitos pelo Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade de averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição de shoppings, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade de averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.



Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à existência de direitos reais sobre bens imóveis na composição da carteira Fundo, conforme previsto no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real.

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Imóveis pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos ao Imóvel. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Imóveis pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Risco de exposição associados à locação de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis detidos direta (excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) ou indiretamente pelo Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

Nos termos da Lei 9.779/99, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31



de dezembro de cada ano, e (ii) não venha a possuir, em sua carteira, nos casos previstos no Regulamento, empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

Ademais, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em Aplicações Financeiras sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas aplicações efetuadas pelo Fundo em LH e LCI, desde que o Fundo atenda às exigências legais aplicáveis.

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Risco relativo à possibilidade de substituição do Gestor

A substituição do Gestor, nos termos previstos no Regulamento, pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm, em grande parte, da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas, decisões ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas ou impactos adversos na rentabilidade das Cotas do Fundo. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Risco de manutenção de pagamento de remuneração ao Gestor em caso de sua substituição ou destituição

Nos termos do artigo 15.13 do Regulamento do Fundo, na hipótese de destituição do Gestor sem Justa Causa (conforme abaixo definido), o Gestor receberá uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição.

Referida remuneração de descontinuidade será abatida (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do Gestor devida no prazo de pagamento estabelecido na Cláusula 15.13 do Regulamento. Na hipótese do item “ii” acima, o pagamento da remuneração de descontinuidade e o pagamento da remuneração do novo gestor não implicará em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviços do Fundo recebidas à época da destituição, sendo certo que, caso necessário, a Taxa de Administração deverá ser acrescida na proporção necessária para o pagamento integral da remuneração e do novo gestor, observado que referido incremento deverá ser aprovado na Assembleia Geral que deliberar sobre a destituição do Gestor.

Caso a destituição do Gestor sem Justa Causa seja aprovado em Assembleia Geral, nos termos do parágrafo acima, os Cotistas poderão ser afetados negativamente, tendo em vista que estão sujeitos ao pagamento da remuneração de descontinuidade do Gestor, bem como ao pagamento integral da remuneração do novo gestor, implicando redução de caixa do Fundo, podendo impactar adversamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.



II. Riscos relativos à Oferta

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e ordens de investimento automaticamente cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos poderá ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos dos Cotistas

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Subscrição seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu Direito de Preferência na subscrição das novas cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas.

Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Conforme previsto no item “Negociação e Custódia das Novas Cotas na B3”, na página 60 deste Prospecto Preliminar, os recibos das Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta e aprovação da B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos recebidos das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, inclusive por meio do Plano de Aquisição do Gestor. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento, os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.



Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Risco do desligamento de Participante Especial

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Reserva feitos perante tais Participantes Especiais,

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem a totalidade das Novas Cotas indicadas no Pedido de Reserva ou ordem de investimento, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Informações contidas neste Prospecto Preliminar.

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

III. Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.



6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Preliminar. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

I. Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.



(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto sobre a Renda, à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.



Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou 17% (dezessete por cento), no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.530/14, de 19 de dezembro de 2014, conforme alterada, assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

A Lei nº 11.727/08, acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou 17% (dezessete por cento), conforme aplicável; (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

II. Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.



Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em 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 do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IR, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404/76.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

O ADMINISTRADOR E O GESTOR NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.



7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Segunda Emissão mantêm relacionamento comercial com o Administrador, o Gestor, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pelo Administrador, o Coordenador Líder e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles restringe-se à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pelo Administrador, podendo vir a contratar com a XP Investimentos ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Gestor

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Na data deste Prospecto, a XP Investimentos S.A., empresa do grupo econômico do Coordenador Líder, detém 49,90% (quarenta e nove inteiros e noventa centésimos por cento) da Wealth High Governance Holding de Participações S.A. (“WHG Holding”), companhia que detém 99% (noventa e nove por cento) do capital social da WHG, gestora do Fundo. Não há, nesta data, nenhuma disposição estatutária da WHG, acordo de acionistas ou outro documento de que o Coordenador Líder participe e que o garanta, de forma direta ou indireta, o controle da WHG.

Além da relação societária e de eventual relacionamento ordinário decorrente da descrição do parágrafo acima, o Coordenador Líder não possui qualquer outra relação societária com o Gestor, exceto pelo relacionamento decorrente da distribuição realizada pela XP Investimentos dos fundos abertos e fundos estruturados geridos pelo Gestor.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre outros, dependem de aprovação prévia em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Nos termos dos Atos de Aprovação da Oferta, foi contratado o Coordenador Líder e poderão ser contratadas outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Gestor, para prestação dos serviços de distribuição de Novas Cotas do Fundo.

A contratação do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais para realizar a distribuição pública das Novas Cotas atende os requisitos da Instrução CVM 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a



remuneração das Instituições Participantes da Oferta, deverão ser suportados com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas, observado que a contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo.

Ao longo dos últimos 12 (doze) meses, exceto pela Primeira Emissão, o Coordenador Líder não atuou como coordenador em ofertas de cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor, recebendo remuneração referente ao volume alocado pelos clientes da XP Investimentos.

Relacionamento do Administrador com o Escriturador

Na data deste Prospecto, os serviços de administração e escrituração são prestados pelo Administrador.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Coordenador Líder e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Gestor com o Escriturador

O Gestor não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Escriturador. O Gestor e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.



ANEXOS

ANEXO I	ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA, QUE APROVARAM A SEGUNDA EMISSÃO E A OFERTA
ANEXO II	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO III	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO IV	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO V	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO VI	INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472
ANEXO VII	MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO
ANEXO VIII	REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA, QUE APROVARAM
A SEGUNDA EMISSÃO E A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ Nº 41.256.643/0001-88
("Fundo")

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO
REALIZADA EM 22 DE FEVEREIRO DE 2022

DATA, HORA E LOCAL: em **22 de fevereiro de 2022**, às 10h, nas dependências da sede do **BANCO GENIAL S.A.**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 45.246.410/0001-55, administrador do Fundo ("Administrador"), na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913, CEP 22.250-040, realizada de forma remota.

COMPOSIÇÃO DA MESA: presidente - Sr. Rodrigo Godoy; e secretária - Sra. Cintia Sant`ana.

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: os votos da presente assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo ("AGC") estão arquivados na sede social do Administrador, havendo sido realizados exclusivamente por meio de envio de manifestação de voto eletrônica pelos titulares de cotas de emissão do Fundo ("Cotistas"), ao Administrador, em razão das determinações do Ministério da Saúde e recomendações da Organização Mundial da Saúde relacionadas à necessidade de distanciamento social durante a pandemia do Covid-19. A convocação foi dispensada em razão do recebimento da manifestação de voto da totalidade dos Cotistas do Fundo, conforme se verifica no **Anexo I** desta ata de AGC. Atuaram como Presidente e Secretária da presente AGC os representantes do Administrador. Estiveram presentes, de forma remota, representantes do Administrador, na qualidade de Presidente e Secretária de mesa.

ORDEM DO DIA: deliberar sobre **(i)** a aprovação da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, todas nominativas e escriturais, em série única, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("Instrução CVM 472", "Instrução CVM 400", "Oferta", "Novas Cotas" e "Segunda Emissão", respectivamente), e demais leis e regulamentações aplicáveis, cujas características principais seguem descritas no suplemento constante do **Anexo II** à presente AGC; **(ii)** a aprovação a contratação 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"), para atuar na coordenação da Oferta e distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta. O Coordenador Líder poderá, no âmbito da Oferta, convidar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não ligadas ao Administrador, para lhe dar suporte na realização da Segunda Emissão ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"); **(iii)** a renúncia, pela integralidade dos Cotistas, ao exercício do direito de preferência, previsto na Cláusula 8 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), para subscrição e integralização das Novas Cotas da Segunda Emissão, relacionadas à Oferta; e **(iv)** a aprovação da prática de todos os atos e a assinatura de todos os documentos que sejam necessários para a implementação das aprovações contidas na presente AGC.

DELIBERAÇÕES: instalada a AGC e após a discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, os Cotistas aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, a Ordem do Dia, inclusive autorizando o Administrador e o gestor da carteira do Fundo ("Gestor") a tomarem todas as medidas necessárias à efetivação dos termos aprovados nesta AGC, incluindo, mas sem limitação, a celebração de instrumentos contratuais necessários, e dispensando o Administrador de apresentar um resumo das deliberações.



ENCERRAMENTO: nada mais havendo a tratar, encerrou-se a AGC, lavrando-se esta ata que, após lida e aprovada, foi assinada pelos presentes.

Rio de Janeiro, 22 de fevereiro de 2022.

Composição da Mesa:

DocuSigned by:

Rodrigo Godoy

DD7EA1FCBE7843F...

RODRIGO GODOY

Presidente da Mesa

DocuSigned by:

Cintia Sant'Ana

164EE601767C4CC...

CINTIA SANT'ANA

da Mesa

DocuSigned by:

Rodrigo Godoy

DD7EA1FCBE7843F...

BANCO GENIAL S.A.

Administrador

DocuSigned by:

Cintia Sant'Ana

164EE601767C4CC...

BANCO GENIAL S.A.

Administrador



ANEXO I – MANIFESTAÇÕES FORMAIS DE VOTO

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/ME Nº 41.256.643/0001-88**

REALIZADA EM 22 DE FEVEREIRO DE 2022



**ANEXO II – SUPLEMENTO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO
WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/ME Nº 41.256.643/0001-88**

REALIZADA EM 22 DE FEVEREIRO DE 2022

Este suplemento (“Suplemento”) refere-se à 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, a qual será realizada por meio de oferta pública destinada ao público em geral, nos termos do Regulamento do Fundo, de qual este Suplemento é parte integrante e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas.

Número da Emissão	A presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“ <u>Novas Cotas</u> ” e “ <u>Segunda Emissão</u> ”, respectivamente).
Tipo de Distribuição:	Primária.
Montante Inicial da Oferta:	Inicialmente, até R\$ 201.000.000,00 (duzentos e um milhões e reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) (“ <u>Montante Inicial da Oferta</u> ”), observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Subscrição (conforme abaixo definido), o qual será fixado posteriormente, por meio de ato do Administrador, ou pelos Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional) pelo Preço de Emissão (conforme definido abaixo), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definidas abaixo), ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definida abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).
Montante Mínimo da Oferta:	O volume mínimo da Oferta será de até R\$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Subscrição, o qual será fixado posteriormente, por meio de ato do Administrador, ou pelos



Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”).

Quantidade de Novas Cotas:

Inicialmente, até 20.000.000 (vinte milhões) de Novas Cotas, podendo referido montante ser **(i)** aumentado em virtude da subscrição de Novas Cotas do Lote Adicional, ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional:

São as Novas Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 40.200.000,00 (quarenta milhões e duzentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Subscrição, o qual será fixado posteriormente, por meio de ato do Administrador, ou pelos Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, correspondente a 4.000.000 (quatro milhões) de Novas Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao Montante Inicial da Oferta, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400 (“Novas Cotas do Lote Adicional”). Tais Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Lote Suplementar:

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.

Preço de Emissão:

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”).

Preço de Subscrição:

O Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, que 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”).

Taxa de Distribuição Primária:

Taxa em montante 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.

Data de Emissão:

Será a data de emissão das Novas Cotas, que corresponderá à data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

Número de Séries:

Série única.

Forma de Distribuição:

A Oferta consistirá em oferta pública de distribuição, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, podendo contar com a participação de Participantes Especiais.



Registro para Distribuição e Negociação:

As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação **(i)** no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“**DDA**”); e **(ii)** para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”); ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor (conforme definido abaixo) que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do anúncio de Encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”) e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos investimentos temporários descritos nos documentos da Oferta, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos *pro rata*, se houver, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O escriturador das Novas Cotas será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Forma de Subscrição e Integralização:

As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais (conforme definidos abaixo) integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na data de liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.



Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas.

Período de Distribuição:

Sem prejuízo do período de reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), 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 (“Período de Distribuição”).

Distribuição Parcial:

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (“Distribuição Parcial”).

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.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber **(a)** a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou **(b)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em



receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do pedido de reserva das Novas Cotas, conforme o caso. Caso o Investidor indique o item (b) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial (conforme adiante definido) da Oferta. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos pedidos de reserva das Novas Cotas e das ordens de investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os critérios de restituição de valores descritos nos documentos da Oferta, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos pedidos de reserva das Novas Cotas, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os critérios de restituição de valores descritos nos documentos da Oferta, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.



Público Alvo:

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, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Subscrição, o qual será fixado posteriormente, por meio de ato do Administrador, ou pelos Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Novas Cotas, 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, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Subscrição, o qual será fixado posteriormente, por meio de ato do Administrador, ou pelos Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, 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, investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da Resolução da CVM nº 30, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, 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.

Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor:

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 100 (cem) Novas Cotas, totalizando a importância de aproximadamente até R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Subscrição, o qual será fixado posteriormente, por meio de ato do Administrador, ou pelos Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses a serem previstas nos documentos da Oferta (“Aplicação Mínima Inicial”).



Coordenador Líder:

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.

Destinação dos Recursos:

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 em vigor (“Instrução CVM 555”) e no Regulamento, os recursos líquidos da 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, 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 Regulamento, as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em ativos alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas em aplicações financeiras descritas nos documentos da Oferta.

Demais termos e condições:

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

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Segunda Emissão.

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 185fbac4632d143c9512a83b27621d90

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro	Características do documento original
	Arquivo: Anexo A - FII WHG_AGC (Oferta + Renúncia DP)_vf.docx - Assinado.pdf Páginas: 12 Nomes: 1 Descrição: Ata da Assembléia Geral dos Cotistas
	Assinaturas digitais do documento original  Certificado: CN=CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA:02665455722, OU=(em branco), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=11871388000112, OU=VideoConferencia, O=ICP-Brasil, C=BR Integridade da assinatura: Válida Validade: 21/06/2021 à 21/06/2022 Data/Hora computador local: 04/04/2022 07:40:47 Carimbo do tempo: Não
2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos Cidade do Rio de Janeiro Documento apresentado hoje e registrado sob o nº de protocolo 1140518 CUSTAS: Emolumentos: R\$ 188,25 Distribuidor: R\$ 25,09 Lei 3217/99: R\$ 41,83 Lei 4.664/05: R\$ 10,45 Lei 111/06: R\$ 10,45 Lei 6281/12: R\$ 8,36 ISSQN: R\$ 11,22 Total: R\$ 295,65 Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EECM90676-BJA Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico Dou fé, Rio de Janeiro 07/04/2022 GERALDO CALMON COSTA JUNIOR:02628554704 	



WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ Nº 41.256.643/0001-88
("Fundo")

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO
REALIZADA EM 11 DE MARÇO DE 2022

DATA, HORA E LOCAL: em 11 de março de 2022, às 10h, nas dependências da sede do **BANCO GENIAL S.A.**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 45.246.410/0001-55, administrador do Fundo ("**Administrador**"), na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913, CEP 22.250-040, realizada de forma remota.

COMPOSIÇÃO DA MESA: presidente - Sr. Rodrigo Godoy; e secretária - Sra. Cintia Sant'ana.

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: os votos da presente assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo ("**AGC**") estão arquivados na sede social do Administrador, havendo sido realizados exclusivamente por meio de envio de manifestação de voto eletrônica pelos titulares de cotas de emissão do Fundo ("**Cotistas**"), ao Administrador, em razão das determinações do Ministério da Saúde e recomendações da Organização Mundial da Saúde relacionadas à necessidade de distanciamento social durante a pandemia do Covid-19. A convocação foi dispensada em razão do recebimento da manifestação de voto da totalidade dos Cotistas do Fundo, conforme se verifica no **Anexo I** desta ata de AGC. Atuaram como Presidente e Secretária da presente AGC os representantes do Administrador. Estiveram presentes, de forma remota, representantes do Administrador, na qualidade de Presidente e Secretária de mesa.

ORDEM DO DIA: haja vista as deliberações aprovadas na ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada às 10h de 22 de fevereiro de 2022 ("**AGC Oferta**") e o ingresso de novos Cotistas no Fundo desde a data de realização da AGC Oferta, deliberar sobre a ratificação **(i)** da aprovação da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, todas nominativas e escriturais, em série única, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("**Instrução CVM 472**", "**Instrução CVM 400**", "**Oferta**", "**Novas Cotas**" e "**Segunda Emissão**", respectivamente), e demais leis e regulamentações aplicáveis, cujas características principais seguem descritas no suplemento constante do **Anexo II** à presente AGC; **(ii)** da aprovação para a contratação 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**"), para atuar na coordenação da Oferta e distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta. O Coordenador Líder poderá, no âmbito da Oferta, convidar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não ligadas ao Administrador, para lhe dar suporte na realização da Segunda Emissão ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**"); **(iii)** da renúncia, pela integralidade dos Cotistas, ao exercício do direito de preferência, previsto na Cláusula 8 do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), para subscrição e integralização das Novas Cotas da Segunda Emissão, relacionadas à Oferta; e **(iv)** da aprovação da prática de todos os atos e a assinatura de todos os documentos que sejam necessários para a implementação das aprovações contidas na presente AGC.



DELIBERAÇÕES: instalada a AGC e após a discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, os Cotistas aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, a Ordem do Dia, inclusive autorizando o Administrador e o gestor da carteira do Fundo (“Gestor”) a tomarem todas as medidas necessárias à efetivação dos termos aprovados nesta AGC, incluindo, mas sem limitação, a celebração de instrumentos contratuais necessários, e dispensando o Administrador de apresentar um resumo das deliberações.

ENCERRAMENTO: nada mais havendo a tratar, encerrou-se a AGC, lavrando-se esta ata que, após lida e aprovada, foi assinada pelos presentes.

Rio de Janeiro, 11 de março de 2022.

Composição da Mesa:

DocuSigned by:
Rodrigo de Godoy
DD7EA1FCBE7843F...

RODRIGO GODOY
Presidente da Mesa

DocuSigned by:
Cintia Sant'Ana
164EE601767C4CC...

CINTIA SANT'ANA
Secretária da Mesa

DocuSigned by:
Cintia Sant'Ana
164EE601767C4CC...

BANCO GENIAL S.A.
Administrador

DocuSigned by:
Rodrigo de Godoy
DD7EA1FCBE7843F...



ANEXO I – MANIFESTAÇÕES FORMAIS DE VOTO

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/ME Nº 41.256.643/0001-88**

REALIZADA EM 11 DE MARÇO DE 2022



**ANEXO II – SUPLEMENTO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO
WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/ME Nº 41.256.643/0001-88**

REALIZADA EM 11 DE MARÇO DE 2022

Este suplemento (“Suplemento”) refere-se à 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, a qual será realizada por meio de oferta pública destinada ao público em geral, nos termos do Regulamento do Fundo, de qual este Suplemento é parte integrante e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas.

Número da Emissão	A presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“ <u>Novas Cotas</u> ” e “ <u>Segunda Emissão</u> ”, respectivamente).
Tipo de Distribuição:	Primária.
Montante Inicial da Oferta:	Inicialmente, até R\$ 201.000.000,00 (duzentos e um milhões e reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) (“ <u>Montante Inicial da Oferta</u> ”), observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Subscrição (conforme abaixo definido), o qual será fixado posteriormente, por meio de ato do Administrador, ou pelos Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional) pelo Preço de Emissão (conforme definido abaixo), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definidas abaixo), ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definida abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).
Montante Mínimo da Oferta:	O volume mínimo da Oferta será de até R\$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Subscrição, o qual será fixado posteriormente, por meio de ato do Administrador, ou pelos



Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”).

Quantidade de Novas Cotas:

Inicialmente, até 20.000.000 (vinte milhões) de Novas Cotas, podendo referido montante ser **(i)** aumentado em virtude da subscrição de Novas Cotas do Lote Adicional, ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional:

São as Novas Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 40.200.000,00 (quarenta milhões e duzentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Subscrição, o qual será fixado posteriormente, por meio de ato do Administrador, ou pelos Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, correspondente a 4.000.000 (quatro milhões) de Novas Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao Montante Inicial da Oferta, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400 (“Novas Cotas do Lote Adicional”). Tais Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Lote Suplementar:

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.

Preço de Emissão:

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”).

Preço de Subscrição:

O Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, que 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”).

Taxa de Distribuição Primária:

Taxa em montante 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.

Data de Emissão:

Será a data de emissão das Novas Cotas, que corresponderá à data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

Número de Séries:

Série única.

Forma de Distribuição:

A Oferta consistirá em oferta pública de distribuição, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, podendo contar com a participação de Participantes Especiais.



Registro para Distribuição e Negociação:

As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação **(i)** no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“DDA”); e **(ii)** para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”); ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor (conforme definido abaixo) que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do anúncio de Encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”) e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos investimentos temporários descritos nos documentos da Oferta, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos *pro rata*, se houver, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O escriturador das Novas Cotas será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Forma de Subscrição e Integralização:

As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais (conforme definidos abaixo) integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na data de liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.



Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas.

Período de Distribuição:

Sem prejuízo do período de reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), 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 (“Período de Distribuição”).

Distribuição Parcial:

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (“Distribuição Parcial”).

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.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber **(a)** a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou **(b)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em



receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do pedido de reserva das Novas Cotas, conforme o caso. Caso o Investidor indique o item (b) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial (conforme adiante definido) da Oferta. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos pedidos de reserva das Novas Cotas e das ordens de investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os critérios de restituição de valores descritos nos documentos da Oferta, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos pedidos de reserva das Novas Cotas, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os critérios de restituição de valores descritos nos documentos da Oferta, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.



Público Alvo:

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, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Subscrição, o qual será fixado posteriormente, por meio de ato do Administrador, ou pelos Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Novas Cotas, 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, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Subscrição, o qual será fixado posteriormente, por meio de ato do Administrador, ou pelos Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, 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, investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da Resolução da CVM nº 30, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, 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.

Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor:

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 100 (cem) Novas Cotas, totalizando a importância de aproximadamente até R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Subscrição, o qual será fixado posteriormente, por meio de ato do Administrador, ou pelos Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses a serem previstas nos documentos da Oferta (“Aplicação Mínima Inicial”).



Coordenador Líder:

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.

Destinação dos Recursos:

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 em vigor (“Instrução CVM 555”) e no Regulamento, os recursos líquidos da 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, 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 Regulamento, as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em ativos alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas em aplicações financeiras descritas nos documentos da Oferta.

Demais termos e condições:

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

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Segunda Emissão.

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 7c7550fe8908e14e236232f9a961ba64

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro	Características do documento original
 5º Ofício do Registro de Títulos e Documentos Cidade do Rio de Janeiro Documento apresentado hoje e registrado sob o nº de protocolo 1007675 CUSTAS: Emolumentos: R\$ 188,25 Distribuidor: R\$ 25,09 Lei 3217/99: R\$ 41,83 Lei 4.664/05: R\$ 10,45 Lei 111/06: R\$ 10,45 Lei 6281/12: R\$ 8,36 ISSQN: R\$ 11,22 Total: R\$ 295,65 Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EEBL93605-QMP Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico Dou fé, Rio de Janeiro 22/03/2022 FABIANO ALVES BARBOSA:02351938798 	Arquivo: 2020.03.11 _AGC (Oferta + Renúncia DP)_FII WHG - Assinado.pdf Páginas: 12 Nomes: 1 Descrição: Ata da Assembléia Geral dos Cotistas Assinaturas digitais do documento original  Certificado: CN=CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA:02665455722, OU=(em branco), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=11871388000112, OU=VideoConferencia, O=ICP-Brasil, C=BR Integridade da assinatura: Válida Validade: 21/06/2021 à 21/06/2022 Data/Hora computador local: 17/03/2022 12:43:54 Carimbo do tempo: Não  Certificado: E=enterprisesupport@docusign.com, CN="DocuSign, Inc.", OU=Technical Operations, O="DocuSign, Inc.", L=San Francisco, S=California, C=US Integridade da assinatura: Válida Validade: 07/08/2020 à 20/12/2022 Data/Hora computador local: 11/03/2022 12:30:50 Carimbo do tempo: Não



BANCO GENIAL S.A.
CNPJ/ME nº 45.246.410/0001-55

ATO DO ADMINISTRADOR

WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/ME nº 41.256.643/0001-88

Por este instrumento particular (“**Ato do Administrador**”), **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sala 907, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**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, neste ato representado na forma de seu estatuto social (“**Administrador**”), na qualidade de Administrador do **WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 41.256.643/0001-88, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**” e “**Fundo**”, respectivamente),

CONSIDERANDO que:

- (i) nas datas de 22 de fevereiro de 2022 e de 11 de março de 2022, foram realizadas assembleias gerais extraordinárias de cotistas do Fundo (“**AGC**”), nas quais, dentre outras matérias, deliberou-se pela aprovação da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, todas nominativas e escriturais (“**Cotas da Segunda Emissão**”), em série única, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Oferta**” e “**Instrução CVM 400**”, respectivamente), da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, cujas características principais seguem descritas no suplemento constante do Anexo II das AGC; e
- (ii) conforme previsto nos itens “Preço de Emissão”, “Preço de Subscrição” e “Taxa de Distribuição Primária” constantes dos Anexos II das AGC, o preço de emissão, o preço de subscrição e a taxa de distribuição primária referentes às Cotas da Segunda Emissão poderão ser definidos pelo Administrador por meio de ato do administrador.

RESOLVE, independentemente da realização de assembleia geral de cotistas do Fundo:

- 1** Aprovar o preço de emissão das Cotas da Segunda Emissão, o qual será de R\$ 10,00 (dez reais), definido com base no quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo 31 de março de 2022, com desconto de 1,31% (“**Preço de Emissão**”).
- 2** Aprovar o valor da taxa de distribuição primária da Oferta, em montante equivalente a 4,30% (quatro inteiros e trinta centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,43 (quarenta e três centavos) por Cota da Segunda Emissão (“**Taxa de Distribuição Primária**”), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta,

BANCOGENIAL.COM.BR

RIO DE
JANEIRO
PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO
PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE
PHONE:
1 212 388-5600

NEW
YORK
PHONE:
1 212 388-5600



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 Cotas da Segunda Emissão integralizadas, que serão arcadas pela Taxa de Distribuição Primária.

- 3 Tendo em vista a atualização do Preço de Emissão e a fixação da Taxa de Distribuição Primária das Cotas da Segunda Emissão, conforme previsto nos itens “1” e “2” acima, retificar, consequentemente, as deliberações abaixo constantes do Anexo II das AGC, as quais passarão a vigorar com as seguintes redações:

Montante Inicial da Oferta: Inicialmente, até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) (“**Montante Inicial da Oferta**”), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional) pelo Preço de Emissão (conforme definido abaixo), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definidas abaixo), ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definida abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

Montante Mínimo da Oferta: O volume mínimo da Oferta será de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas (“**Montante Mínimo da Oferta**”).

Lote Adicional: São as Novas Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 4.000.000 (quatro milhões) de Novas Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao Montante Inicial da Oferta, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400 (“**Novas Cotas do Lote Adicional**”). Tais Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Preço de Emissão: O preço de emissão de cada Nova Cota do Fundo objeto da Segunda Emissão será de R\$ 10,00 (dez reais), definido com base no quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo em 31 de março de 2022, com desconto de 1,31% (“**Preço de Emissão**”).

Preço de Subscrição: O Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, que será equivalente a R\$ 10,43 (dez reais e quarenta e três centavos) (“**Preço de Subscrição**”).

Taxa de Distribuição Primária: Taxa em montante equivalente a 4,30% (quatro inteiros e trinta centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,43 (quarenta



e três centavos) por Cota da Segunda Emissão (**"Taxa de Distribuição Primária"**), 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 Cotas da Segunda Emissão integralizadas, que serão arcadas pela Taxa de Distribuição Primária.

Público Alvo: 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, 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, 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, investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da Resolução da CVM nº 30, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, 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.

Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor: O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 100 (cem) Novas Cotas, totalizando a importância de até R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao

BANCOPENIAL.COM.BR

RIO DE
JANEIRO
PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000SÃO
PAULO
PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000MIAMI
AFFILIATE
PHONE:
1 212 388-5600NEW
YORK
PHONE:
1 212 388-5600



Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses a serem previstas nos documentos da Oferta (“**Aplicação Mínima Inicial**”).

- 4Ratificar os demais itens das AGC que não tenham sido expressamente atualizados nos termos dos itens 1 a 3 acima, os quais se encontram devidamente consolidados no Anexo I a este Ato do Administrador.
- 5Aprovar a prática de todos os atos e a assinatura de todos os documentos que sejam necessários para a implementação das aprovações contidas neste Ato do Administrador.

Este instrumento deverá ser registrado em Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Os termos em letra maiúscula não expressamente definidos neste documento terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

Estando assim deliberado este Ato do Administrador, o presente é assinado em 1 (uma) via de igual teor e forma.

São Paulo, 07 de abril de 2022.

DocuSigned by:
Cintia Sant'Ana
164EE601767C4CC...

DocuSigned by:
Rodrigo de Godoy
DD7EA1FCBE7843F...

BANCO GENIAL S.A.



Anexo I – Consolidação das características da Segunda Emissão

Número da Emissão	A presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“ Novas Cotas ” e “ Segunda Emissão ”, respectivamente).
Tipo de Distribuição:	Primária.
Montante Inicial da Oferta:	Inicialmente, até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) (“ Montante Inicial da Oferta ”), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional) pelo Preço de Emissão (conforme definido abaixo), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definidas abaixo), ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definida abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).
Montante Mínimo da Oferta:	O volume mínimo da Oferta será de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas (“ Montante Mínimo da Oferta ”).
Quantidade de Novas Cotas:	Inicialmente, até 20.000.000 (vinte milhões) de Novas Cotas, podendo referido montante ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Novas Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Lote Adicional:	São as Novas Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 4.000.000 (quatro milhões) de Novas Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao Montante Inicial da Oferta, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400 (“ Novas Cotas do Lote Adicional ”). Tais Novas Cotas do Lote Adicional, caso



emitidas, serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Lote Suplementar: Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.

Preço de Emissão: O preço de emissão de cada Nova Cota do Fundo objeto da Segunda Emissão será de R\$ 10,00 (dez reais), definido com base no quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo em 31 de março de 2022, com desconto de 1,31% (“**Preço de Emissão**”).

Preço de Subscrição: O Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, que será equivalente a R\$ 10,43 (dez reais e quarenta e três centavos) (“**Preço de Subscrição**”).

Taxa de Distribuição Primária: Taxa em montante equivalente a 4,30% (quatro inteiros e trinta centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,43 (quarenta e três centavos) por Cota da Segunda Emissão (“**Taxa de Distribuição Primária**”), 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 Cotas da Segunda Emissão integralizadas, que serão arcadas pela Taxa de Distribuição Primária.

Data de Emissão: Será a data de emissão das Novas Cotas, que corresponderá à data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

Número de Séries: Série única.

Forma de Distribuição: A Oferta consistirá em oferta pública de distribuição, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472



e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, podendo contar com a participação de Participantes Especiais.

Registro para Distribuição e Negociação:

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor (conforme definido abaixo) que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do anúncio de Encerramento da Oferta (“**Anúncio de Encerramento**”) e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos investimentos temporários descritos nos documentos da Oferta, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos pro rata, se houver, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O escriturador das Novas Cotas será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Forma de Subscrição e Integralização:

As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais (conforme definidos abaixo) integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na data de liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas.

BANCOGENIAL.COM.BR

RIO DE JANEIRO
PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO PAULO
PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE
PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
PHONE:
1 212 388-5600



Período de Distribuição: Sem prejuízo do período de reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta (**“Anúncio de Início”**), 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 (**“Período de Distribuição”**).

Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (**“Distribuição Parcial”**).

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.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (a) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (b) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do pedido de reserva das Novas Cotas, conforme o caso. Caso o Investidor indique o item (b) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial (conforme adiante definido) da Oferta. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos pedidos de reserva das Novas Cotas e das ordens de investimento dos Investidores.

BANCOGENIAL.COM.BR

RIO DE
JANEIRO
PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO
PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE
PHONE:
1 212 388-5600

NEW
YORK
PHONE:
1 212 388-5600



Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os critérios de restituição de valores descritos nos documentos da Oferta, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos pedidos de reserva das Novas Cotas, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os critérios de restituição de valores descritos nos documentos da Oferta, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

Público Alvo:

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, 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, 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\$

BANCOGENIAL.COM.BR

RIO DE
JANEIRO
PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO
PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE
PHONE:
1 212 388-5600

NEW
YORK
PHONE:
1 212 388-5600



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, investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da Resolução da CVM nº 30, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, 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.

Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor:

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 100 (cem) Novas Cotas, totalizando a importância de até 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 a serem previstas nos documentos da Oferta (“Aplicação Mínima Inicial”).

Coordenador Líder:

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.



Destinação dos Recursos: 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 em vigor (“**Instrução CVM 555**”) e no Regulamento, os recursos líquidos da 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, 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 Regulamento, as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em ativos alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas em aplicações financeiras descritas nos documentos da Oferta.

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

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: e6270cde90f45d289bfa07b4ed7108db

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro	Características do documento original
 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos Cidade do Rio de Janeiro Documento apresentado hoje e registrado sob o nº de protocolo 1951175 CUSTAS: Emolumentos: R\$ 184,68 Distribuidor: R\$ 25,09 Lei 3217/99: R\$ 41,13 Lei 4.664/05: R\$ 10,28 Lei 111/06: R\$ 10,28 Lei 6281/12: R\$ 8,22 ISSQN: R\$ 11,04 Total: R\$ 290,72 Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EECY77093-IEG Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico Dou fé, Rio de Janeiro 28/04/2022 CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725 	Arquivo: 2022.04.07_Ato do Administrador_FII WHG (Preço da Cota) - Assinado.pdf Páginas: 11 Nomes: 1 Descrição: Ato do Administrador Assinaturas digitais do documento original  Certificado: E=enterprisesupport@docusign.com, CN="DocuSign, Inc.", OU=Technical Operations, O="DocuSign, Inc.", L=San Francisco, S=California, C=US Integridade da assinatura: Válida Validade: 07/08/2020 à 20/12/2022 Data/Hora computador local: 07/04/2022 12:28:28 Carimbo do tempo: Não  Certificado: CN=CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA:02665455722, OU=(em branco), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=11871388000112, OU=VideoConferencia, O=ICP-Brasil, C=BR Integridade da assinatura: Válida Validade: 21/06/2021 à 21/06/2022 Data/Hora computador local: 07/04/2022 12:42:16 Carimbo do tempo: Não

ANEXO II

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERMO DE CONSTITUIÇÃO DO
LEFER BP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Por este Instrumento Particular de Termo de Constituição (“Termo de Constituição”) do **LEFER BP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), a **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.246.410/0001-55 (“Administradora”), devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, por seus representantes legais infra-assinados, vem pela presente, deliberar, a constituição do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2018, e suas alterações posteriores, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, juntando para tanto:

(i) o Regulamento do Fundo (“Anexo I”), ora devidamente aprovado, devendo ser registrado perante o Cartório de Títulos e Documentos junto como esse Termo de Constituição do Fundo.

Ficará como condição precedente, a obtenção do CNPJ perante a Receita Federal do Brasil.

Sendo assim, assina o presente Termo de Constituição em 1 (uma) via de igual teor.

Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2020.

DocuSigned by:	DocuSigned by:
DDTEPAFCBE7743F5	164EE901767C4CC...
PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO	



ANEXO I - REGULAMENTO

ANEXO III

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER,
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO

(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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 Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de intermediário líder ("Coordenador Líder") da distribuição pública primária da 2ª (segunda) emissão de cotas ("Oferta") do **WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 41.256.643/0001-88 ("Fundo"), administrado pelo **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 913, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, credenciada 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, no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o prospecto da Oferta ("Prospecto"), incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que o Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 05 de abril de 2022

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:
Fabrício Cunha de Almeida
Assinado por: FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA.05638864717
CPF: 05638864717
Data/Hora da Assinatura: 05/04/2022 12:03:25 BRT
ICP
067E6CD6DBE24B22B85AF680CAE723FB

Nome: Fabrício Cunha de Almeida
Cargo: Diretor

Coordenador Líder

DocuSigned by:
Bernardo Amaral Botelho
Assinado por: BERNARDO AMARAL BOTELHO.04301578781
CPF: 04301578781
Data/Hora da Assinatura: 05/04/2022 11:56:06 BRT
ICP
067E6CD6DBE24B22B85AF680CAE723FB

Nome: Bernardo Amaral Botelho
Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR,
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

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 913, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 45.246.410/0001-55, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("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, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administrador do **WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 41.256.643/0001-88 ("Fundo"), no âmbito da distribuição pública primária da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declara que (i) o prospecto da Oferta ("Prospecto") contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400.

São Paulo, 06 de abril de 2022

BANCO GENIAL S.A.*Administrador*

DocuSigned by:

Rodrigo de Godoy

DD7EA1FCBE7843F...

Nome: Rodrigo Godoy

Cargo: Diretor

DocuSigned by:

Cintia Sant'Ana

104EE001707C4CC...

Nome: Cintia Sant'Ana

Cargo: Diretora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE DO WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") foi elaborado pela WEALTH HIGH GOVERNANCE ASSET MANAGEMENT LTDA. ("WHG" ou "Gestor") com o objetivo de analisar a viabilidade da 2ª (segunda) emissão de cotas do WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ("Fundo"), cujas cotas serão objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM", "Emissão" e "Oferta", respectivamente).

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário que tem por objetivo o investimento preponderante em (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 , em conjunto definidos como "Ativos-Alvo".

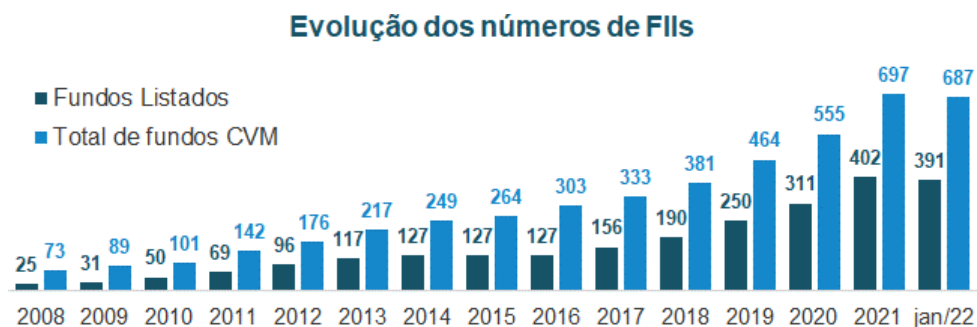
Para a realização desse Estudo de Viabilidade, o Gestor utilizou dados econômico-financeiros históricos, a situação do mercado atual e premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da WHG e do mercado existentes à época do Estudo de Viabilidade. Sendo assim, esse Estudo de Viabilidade não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado. Os potenciais impactos da pandemia do Covid-19 e de seu agravamento recente, bem como os efeitos da guerra entre Rússia e Ucrânia, foram devidamente refletidos pelo Gestor no presente Estudo de Viabilidade.

O objetivo do presente Estudo de Viabilidade é explorar os critérios de aquisição adotados pelo Gestor na alocação dos recursos a serem captados pelo Fundo na Oferta, conforme previstos em seu Regulamento e Política de Investimentos, além de estimar a viabilidade financeira para as cotas emitidas na Oferta.

I. Panorama do Mercado Imobiliário

Os gráficos abaixo apresentam um panorama da indústria de FIIs dos últimos anos e que o mercado de fundos imobiliários está em forte expansão, com atração de novos investidores. Já a liquidez dos FIIs é crescente, rompendo a marca de R\$200 milhões de média diária de negociação.

Gráfico 1 – Número de fundos listados



Fonte: B3

Gráfico 2 – Número de Investidores



Fonte: B3

Gráfico 3 – Divisão por tipo de investidores

Alta concentração de investidores pessoa física no mercado, mesmo com aumento gradual dos institucionais.

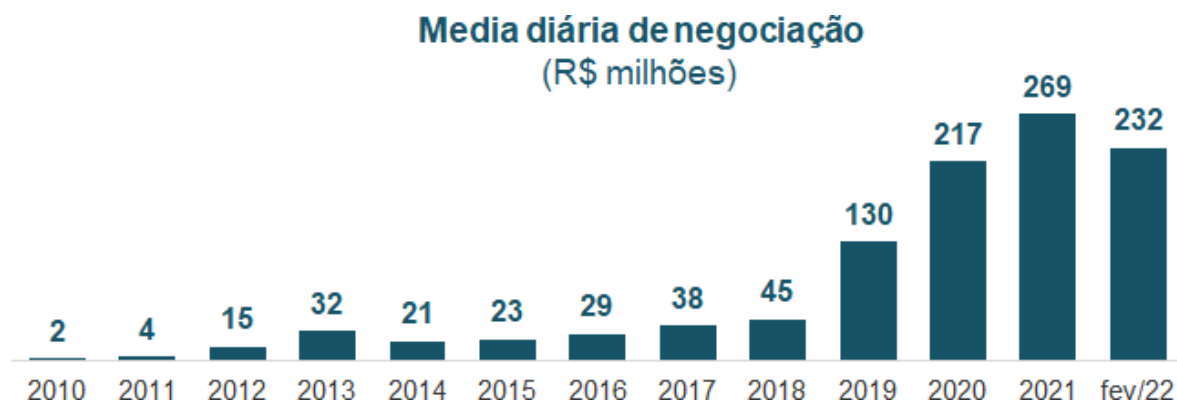


Fonte: B3



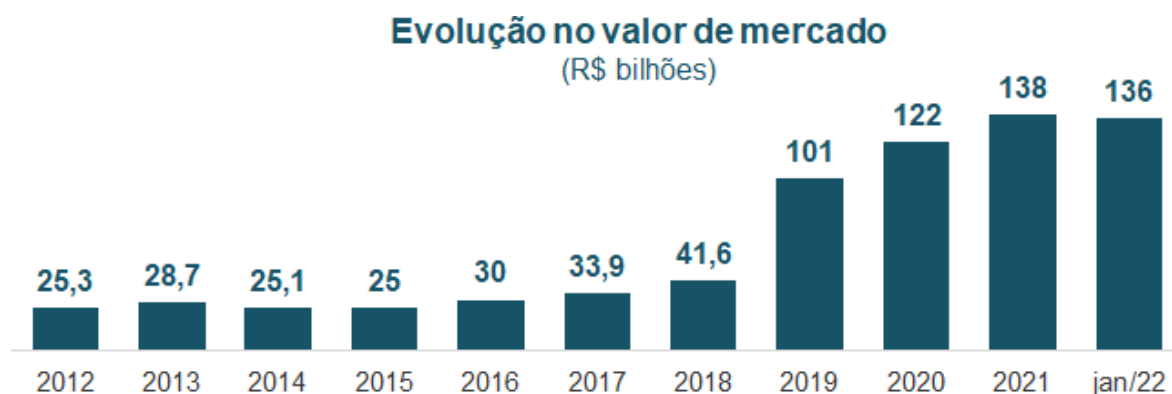
WHG | Wealth High Governance
 Avenida Cidade Jardim, 803 | 7º andar
 Itaim Bibi | São Paulo | 01453-000
 Tel.: (11) 3509.2300

Gráfico 4 – Média diária de Negociação



Fonte: B3

Gráfico 5 – Evolução no valor de mercado



Fonte: B3

Sobre a performance dos FIIs, nota-se um retorno consistente no longo prazo com boa relação de risco x retorno, principalmente se comparado com outras classes de ativos conforme gráfico abaixo. Por exemplo, na última década, o IFIX foi uma alternativa mais lucrativa e menos volátil que o IBOV.

Gráfico 6 – Performance IFIX vs Outras Classes



Outro fator importante para ser considerado no momento de investir em FIIs é que existe uma alta correlação negativa com juros reais. Pode-se verificar que em momentos de juros reais em patamares baixos o setor imobiliário é favorecido.

De forma a analisar melhor os dados, elaboramos alguns gráficos conforme exposto adiante.

Gráfico 7 – IFIX x Selic (Meta)

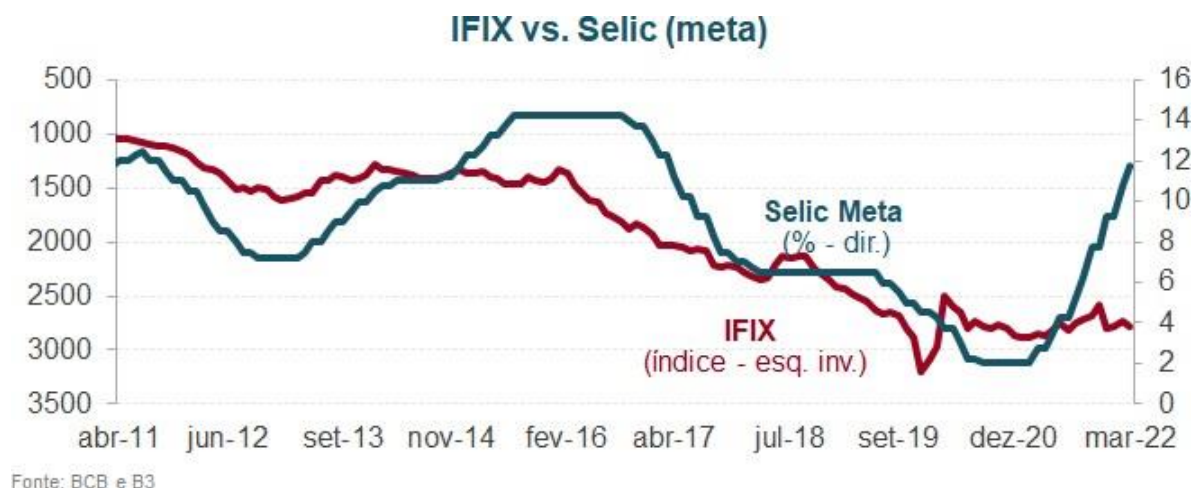


Gráfico 8 – IFIX x NTN-B 2035 (Cupom)



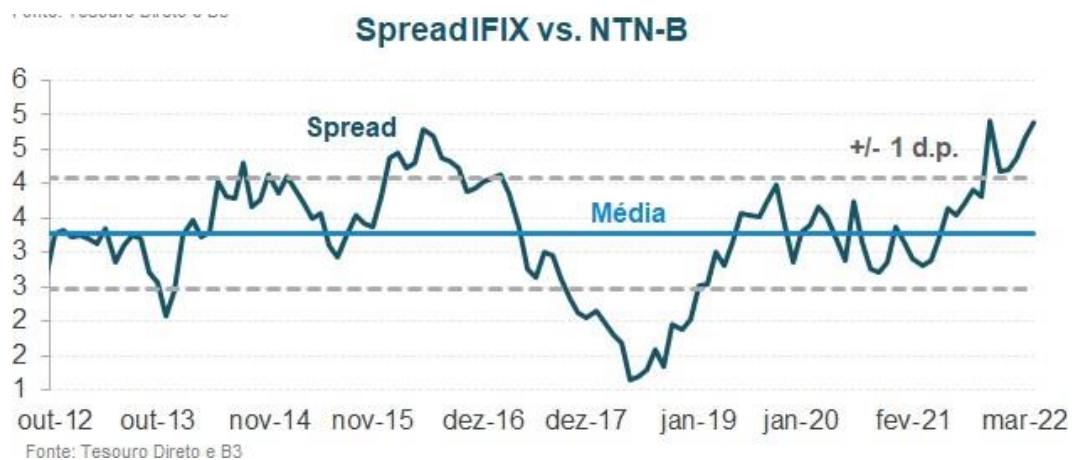
Gráfico 9 – NTN-B 2035 vs. Dividend Yield (IFIX)

Fonte: Tesouro Direto e B3



Fonte: Bloomberg, BCB e B3

Gráfico 10 – Prêmio de Risco (Spread)

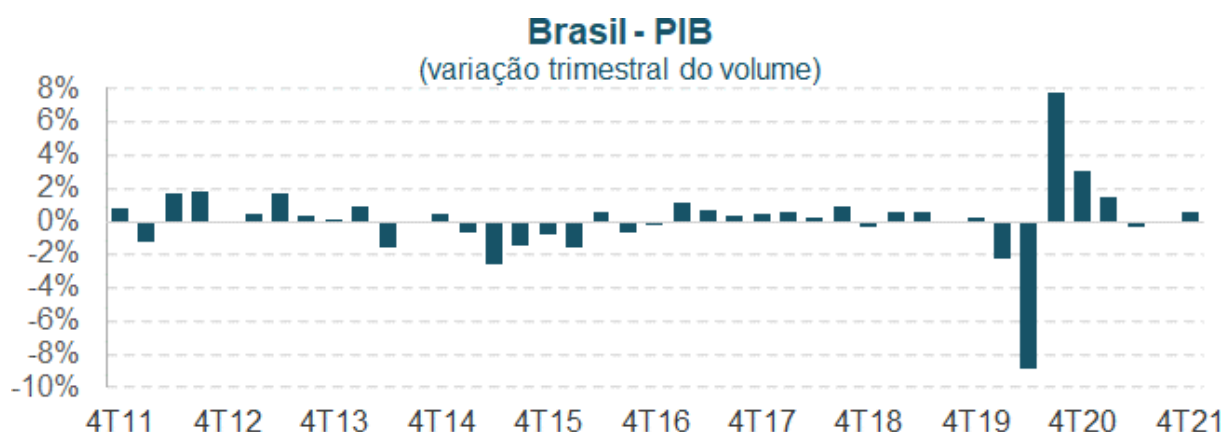


Fonte: Tesouro Direto e B3

II. Cenário Macroeconômico

O desempenho do setor imobiliário está diretamente ligado a fatores macroeconômicos, principalmente crescimento do PIB, taxa de juros, inflação e ao desempenho do setor econômico que faz a utilização do bem imobiliário.

Gráfico 11 – Evolução PIB



Fonte: IBGE

A taxa de desemprego é um indicador importante para o setor imobiliário, principalmente o residencial, pois tanto confiança como acesso a crédito imobiliário estão diretamente ligados ao emprego.

Gráfico 12 – Taxa de Desemprego



Fonte: IBGE

Gráfico 13 – Indicadores de confiança FGV



Fonte: FGV

Gráfico 14 – Inflação (IPCA) e Taxa de Juros (Selic)



Além dos índices macroeconômicos internos, fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado imobiliário. Nesse sentido, o conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira.

Adicionalmente, o conflito impacta o fornecimento global de commodities, de modo que, havendo reajuste para cima dos preços devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos. Dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão



WHG | Wealth High Governance
Avenida Cidade Jardim, 803 | 7º andar
Itaim Bibi | São Paulo | 01453-000
Tel.: (11) 3509.2300

inflacionária. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos na celeuma, mas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

Para mais informações sobre os efeitos da guerra entre Rússia e Ucrânia no Fundo, veja o item “Fatores macroeconômicos e política governamental” da seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

III. Principais Segmentos

a. Lajes Corporativas

Sobre o segmento de lajes corporativas, vemos que o mercado de escritórios apresenta sinais de recuperação já com absorção líquida positiva no quarto trimestre de 2021 devida volta gradual ao espaços de trabalho.

Nota-se uma taxa de vacância mais elevada no curto prazo, em virtude da pandemia e do momento de crise. Já para o médio prazo, acreditamos que o novo estoque projetado para os próximos anos na Cidade de São Paulo será bem inferior às médias de anos anteriores, sendo um dos motivos as restrições de desenvolvimento impostas pelo zoneamento da cidade, e assim pressionando a oferta no médio e longo prazo, convergindo ao longo dos próximos anos para um percentual de vacância considerado como de equilíbrio.

Gráfico 15 – Inventário Existente x Taxa de Vacância

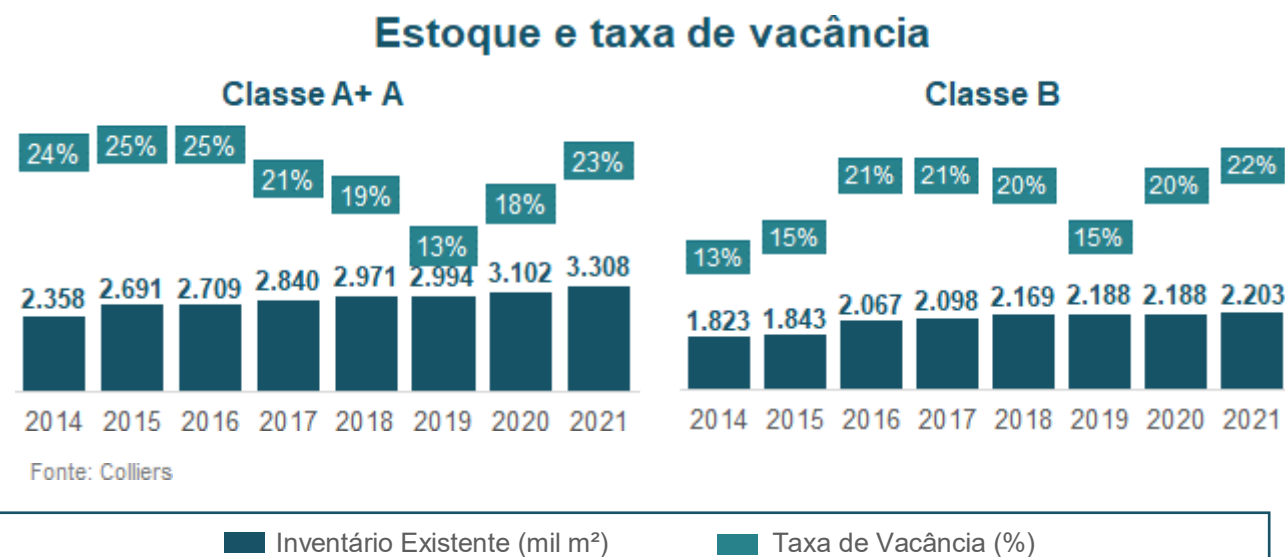


Gráfico 16 – Média de preço pedido



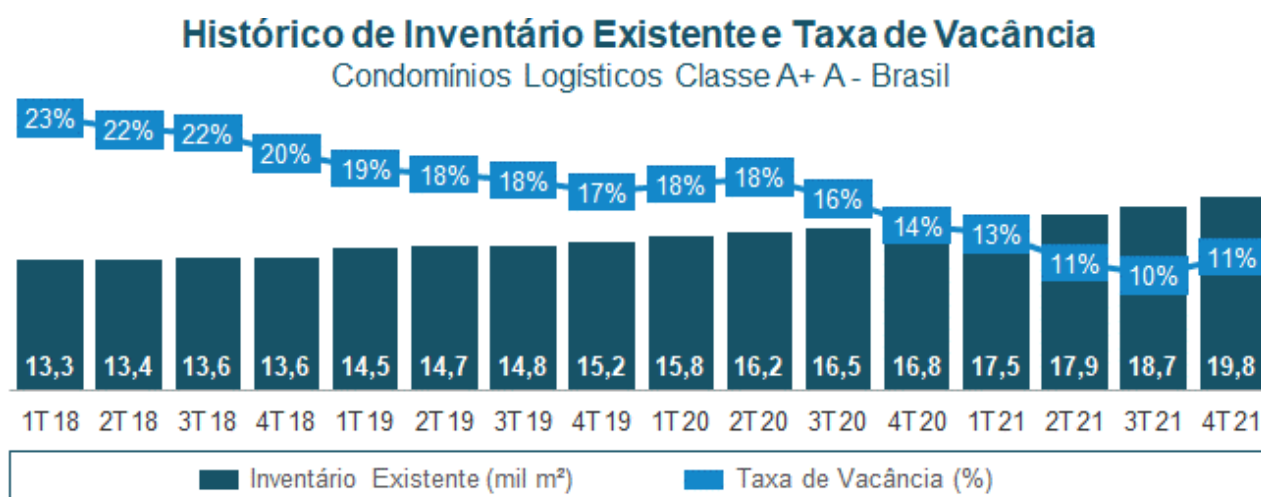
b. Logística

Como destaque positivo no setor imobiliário tivemos o segmento logístico que, diante de uma mudança de comportamento por causado pela pandemia, decorrente do crescimento do e-commerce, pressionou a demanda resultando na maior absorção líquida da história e, conseqüentemente, na menor taxa de vacância de 11,0% (onze por cento). Neste cenário, a taxa de vacância segue em tendência cadente no curto e médio prazo, por conta do aumento da demanda pelo e-commerce.

Entendemos que a entrega de novas áreas para os próximos trimestres pode impactar o estoque total do mercado e potencialmente aumentar a taxa de vacância.

Entendemos que o ciclo de desenvolvimento mais curto mitiga desequilíbrio entre oferta e demanda.

Gráfico 17 – Inventário Existente x Taxa de Vacância



WHG | Wealth High Governance
Avenida Cidade Jardim, 803 | 7º andar
Itaim Bibi | São Paulo | 01453-000
Tel.: (11) 3509.2300

Gráfico 18 – Média de preço pedido (R\$/m²)

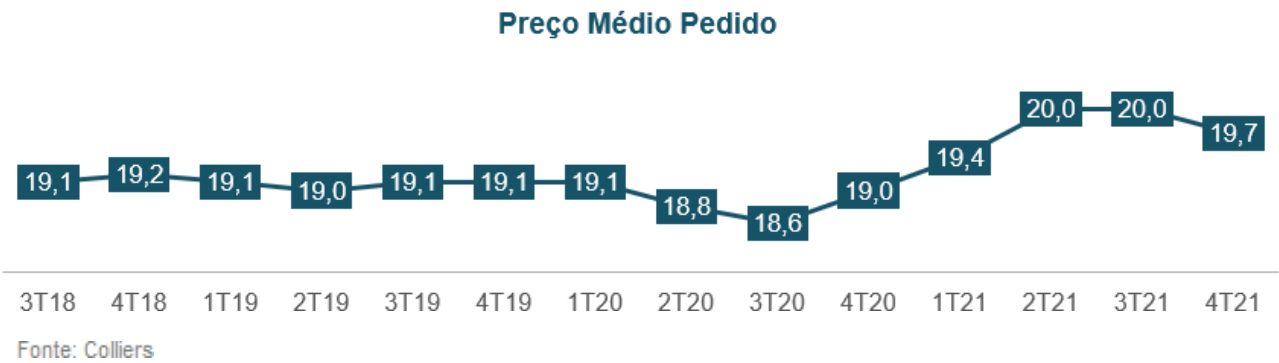
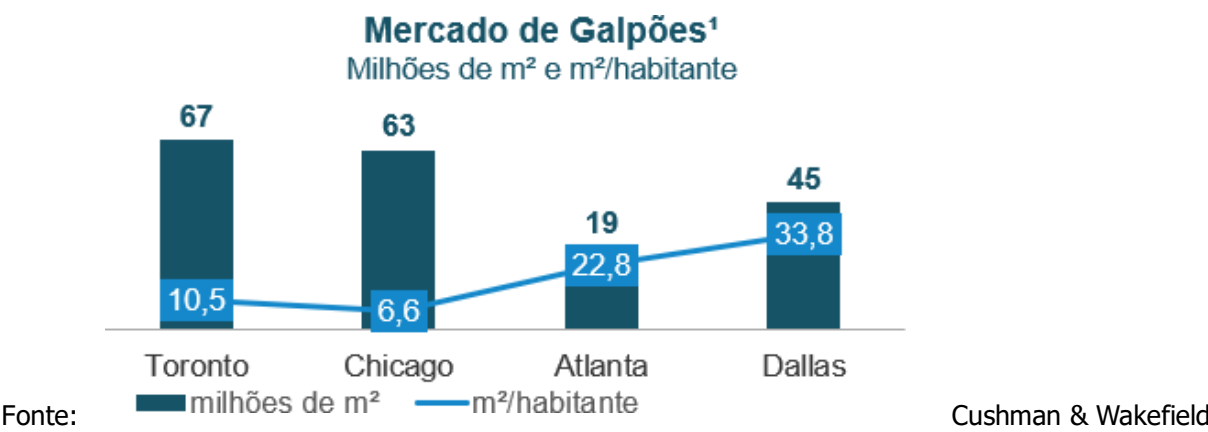


Gráfico 19 – Estoque por habitante



a. Shoppings

60% (sessenta por cento) do total de cidades com shoppings brasileiros estão em centros urbanos com mais de 300 mil habitantes. As vendas dos shoppings estão se recuperando gradualmente, mas o segmento ainda vive um momento de incerteza, especialmente no curto prazo, em virtude de (i) encerramento do auxílio emergencial e (ii) novas restrições no combate à segunda onda de contaminação da Covid 19.

Shoppings dominantes e voltados para o público de maior poder aquisitivo devem se comportar de forma mais resiliente, pois além de compras, a expectativa é que os shoppings passem a assumir uma posição de “hub logístico”, um centro de lazer e serviços.

Gráfico 20 – Venda no Varejo

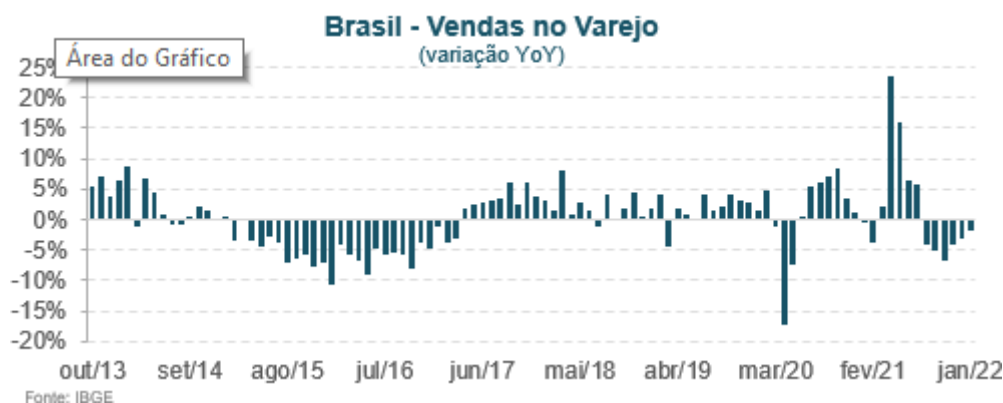
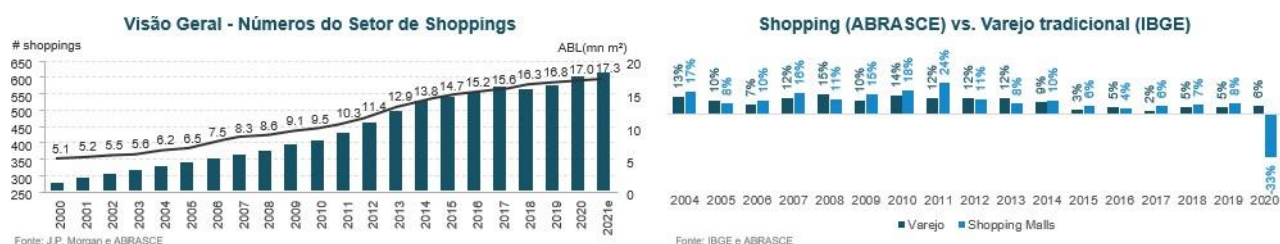


Gráfico 21 – Números do setor de Shoppings Centers e Shopping vs Varejo



b. Residencial

Em nossa visão, o mercado residencial apresentou boa recuperação com forte volume de vendas e lançamentos, beneficiados principalmente pela disponibilidade de financiamento imobiliário

Gráfico 22 – Mercado residencial de São Paulo

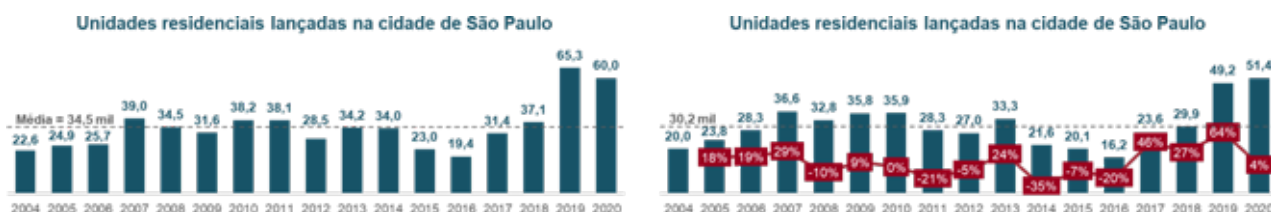




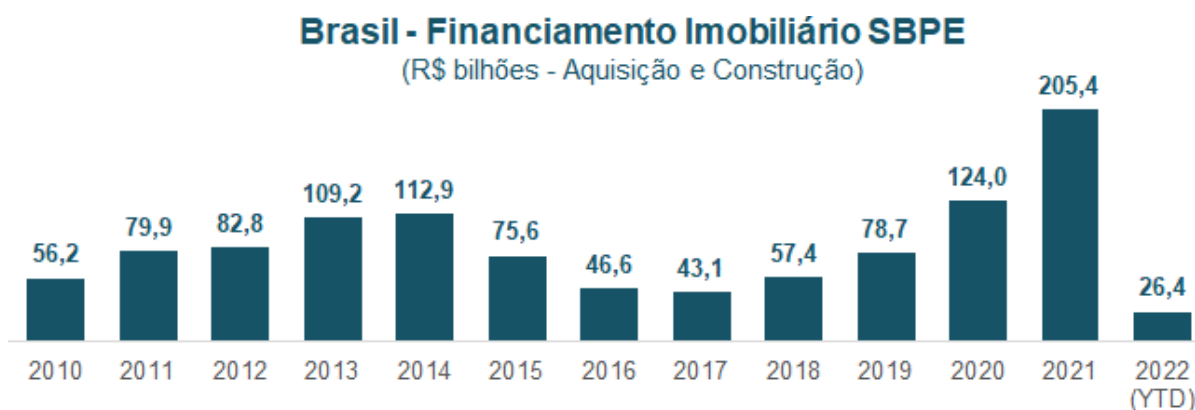
Gráfico 23 – Taxa de financiamento imobiliário

Brasil - Taxa de Juros Média do Fin. Imobiliário

(para pessoas físicas, % a.a.)



Gráfico 24 – Volume de financiamento imobiliário



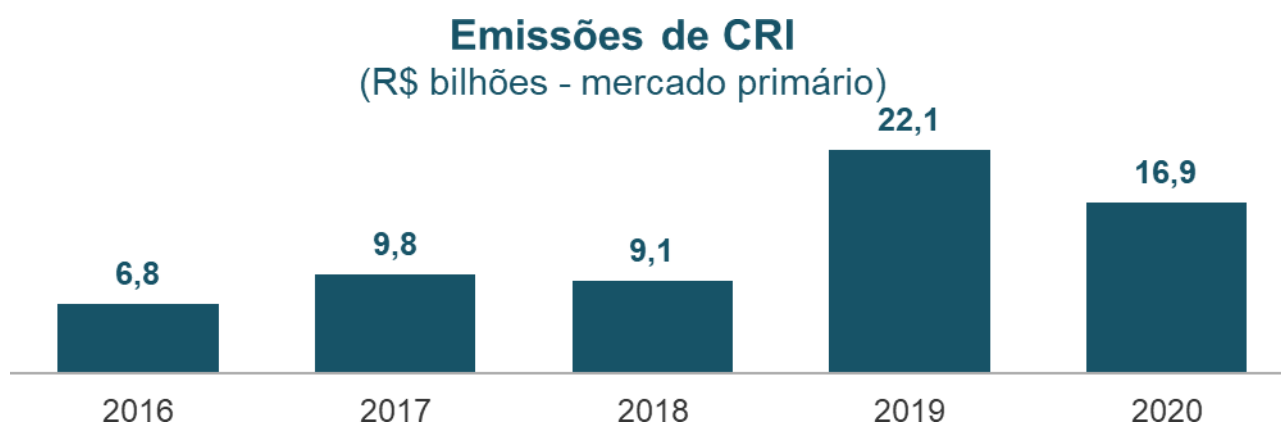
c. Direitos creditórios imobiliários

O mercado de CRIs vem crescendo nos últimos anos por conta de uma maior busca por alternativas de investimento com maior retorno por parte do investidor e opção de funding via mercado de capitais para os emissores.

Recebíveis Imobiliários

O mercado de CRIs vem crescendo nos últimos anos, em nossa visão, por conta de uma maior busca por alternativas de investimento com maior retorno por parte do investidor e opção de funding via mercado de capitais para os emissores.

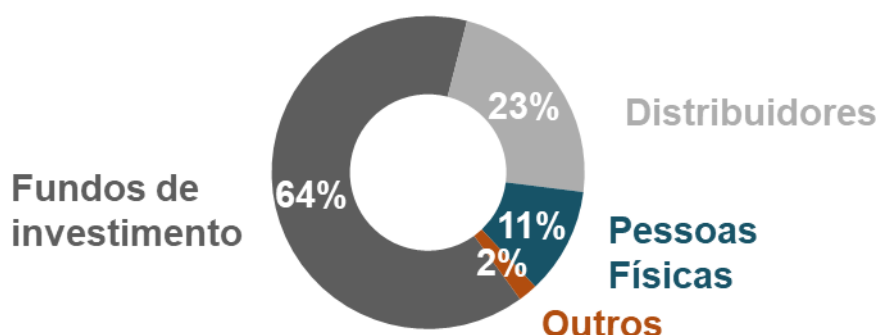
Gráfico 25 – Volume de emissões de CRI



Fonte: UqBar

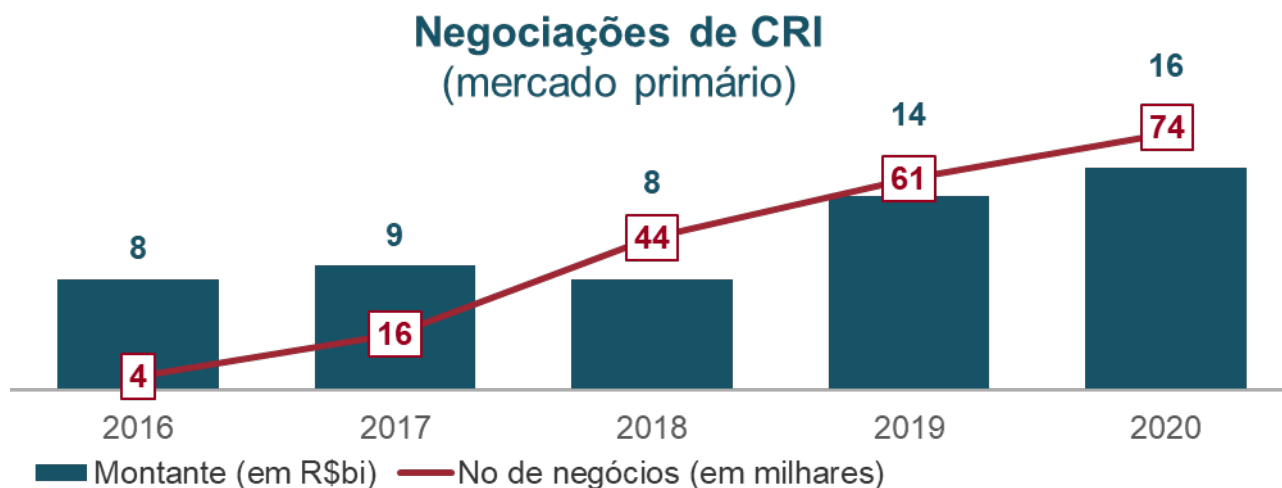
Gráfico 26 – Tipo de investidor de CRI

Emissões de CRI por tipo de investidor



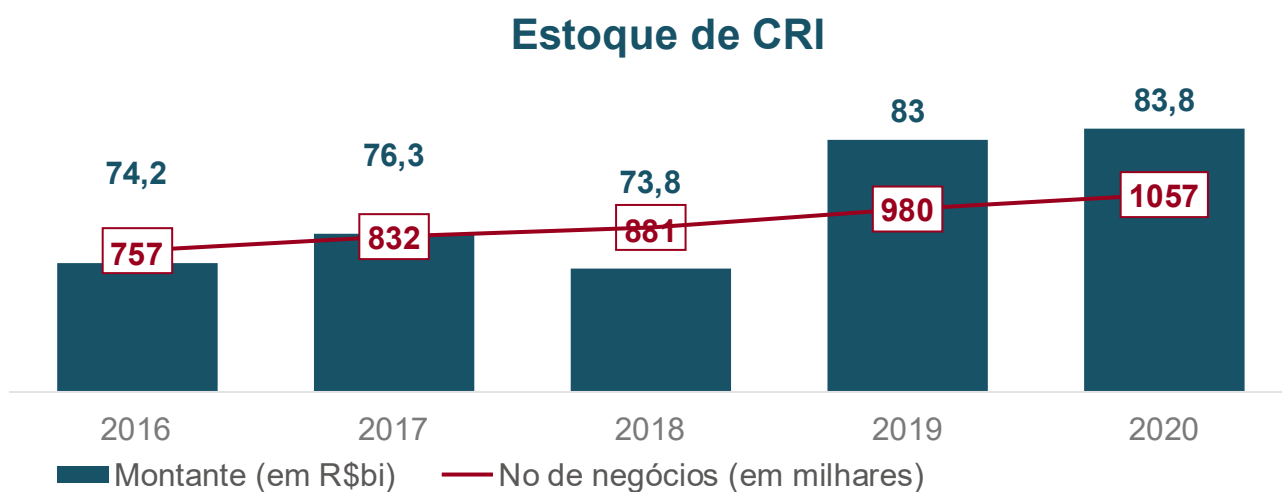
Fonte: UqBar

Gráfico 27 – Negociações de CRI



Fonte: UqBar

Gráfico 28 – Estoque de CRI



Fonte: UqBar

IV. Fundamentos da Oferta

A WHG | Wealth High Governance



WHG | Wealth High Governance
Avenida Cidade Jardim, 803 | 7º andar
Itaim Bibi | São Paulo | 01453-000
Tel.: (11) 3509.2300

Em um contexto que demanda novas competências e inteligência de investimento, é preciso integrar tecnologia aos novos paradigmas do mercado, por meio de um modelo de gestão maduro, testado na prática e capaz de reunir alta governança.

Unimos a agilidade de uma empresa independente com estrutura e alcance global, aliados a um time reconhecido no mercado por sua expertise e vocação em buscar o melhor resultado para o cliente.



Horizonte de Longo Prazo
Temos um compromisso longo com nossos clientes, e trabalhamos focados em construir uma relação pautada pela perenidade, priorizando o longo prazo na proteção patrimonial dos clientes.



Independência e Disciplina
Buscamos atuar com autonomia, agilidade e eficiência aliados à nossa política de governança corporativa. Controles rigorosos e processos de investimento robustos, suportados por especialistas integrados a equipe e uso de alta tecnologia.



Com experiência
Time sênior, qualificado na área de investimentos, com amplo networking, trabalhando juntos há muito tempo.

Fonte: WHG

Equipe WHG Asset Management

Reunimos um time experiente com média de mais de 15 (quinze) anos de experiência em investimentos

Equipe	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
EQUITIES																						
Andrew Reider			Credit Suisse		Moon Capital			Calyppo Capital						Verde Asset				IW Investimentos				WHG
Daniel Gewehr			Solidus			Gervail								Santander								WHG
Gustavo Campanhã														Verde Asset				Columbia	Polo/72	IW Investimentos		WHG
Guilherme Novello														Mattos Filho				GP Investments				WHG
Vitor Paulino										J.P. Morgan	Credit Suisse		Kinea		Tarpon			XP	Opportunity			WHG
Roland Coltman		Carnegie	INSEAD			Vantage						Trexus										WHG
Andres Castro																Kapitalo		Mlog		Berkana		WHG
Nicholas Bennett																		Credit Suisse				WHG
Leonardo Garcia																				Santander		WHG
MACRO																						
Tony Volpon		Bank of America			CM Capital Market							Nomura			Banco Central							WHG
Fernando Fenolio				Rosenberg & Associates	FEA USP			Rab Unibanco						Verde Asset								WHG
Rafael Gaspar															Gap Asset Management							WHG
Danilo Passos														Safra								WHG
Bruno Finatti																						WHG
ALTERNATIVOS																						
Marcio Rocha																						WHG
Mayra Pádua																						WHG
Michael Fridman																						WHG

Fonte: WHG

Equipe e Experiência da Equipe com extenso track record



WHG | Wealth High Governance
Avenida Cidade Jardim, 803 | 7º andar
Itaim Bibi | São Paulo | 01453-000
Tel.: (11) 3509.2300

 Marcio Rocha Gestor Imobiliário Possui 12 anos de experiência em investimentos imobiliários e foi sócio da RIB Capital e responsável pela divisão de fundos imobiliários, com atuações setoriais de desenvolvimento, renda e FII de FII. Ampla experiência na originação, aquisição e gestão de projetos residenciais, logísticos, comerciais, corporativos e shoppings, totalizando mais de R\$2,5 bilhões de AUM sob gestão. Anteriormente, ocupou posição em estratégia financeira na Cyrela, tendo atuado também na área de engenharia da Unilever. É formado em engenharia civil pela UNICAMP - SP e pós graduado pelo CEAG - FGV com foco em finanças.	 Mayra Padua Estruturação Possui 15 anos de experiência em estruturação de fundos e produtos de investimento. Foi sócia da RIB Capital, responsável por Estruturação e Produtos da RIB Capital Asset Management, em especial das operações e veículos de investimento imobiliários, de infraestrutura e crédito estruturado. Iniciou sua carreira no escritório Mattos Filho, Veiga Filho e Marrey Jr e também teve passagem pelo Banco Pine, onde foi superintendente da área de DCM. Formada em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie.	 Michael Fridman Crédito Possui 11 anos de experiência em gestão de portfólios de Renda Fixa, Análise de Crédito e Estruturação. Foi sócio da Trilite Investimentos, uma gestora de fundos de crédito. Tem passagens também pela Rio Bravo, Brasil Plural e Safid. É formado em Engenharia Elétrica pela USP e CFA level II candidate.	
 Andrew Reider CIO Possui 15 anos de experiência na gestão de ações globais. Foi gestor de ações globais da Brasil Warrant (BW), braço de investimentos da família Moreira Salles, por 4 anos. Teve passagem por Verde Asset (estratégia de ações globais), Moon Capital e Calypso Capital. É formado em economia pela Harvard University.	 Tony Volpon Estrategista Profissional graduado em economia pela McGill University em 1988, com mestrado em economia Western University em 1989. Abriu como chefe de pesquisas para mercados emergentes na Nomura Securities International no período compreendido entre 2009 a 2014. Foi diretor da área internacional do Banco Central do Brasil entre 2015 e 2019 e economista-chefe do Banco UBS Brasil entre 2017 a 2020. Ingressou como sócio atuando como estrategista-chefe na WHG em dezembro de 2020, onde permanece atualmente.	 Fernando Fenolio Economista 18 anos de experiência em pesquisa econômica. Fernando trabalhou no Itaú Unibanco, Verde Asset e Brasil Warrant (BW), cobrindo Economia Global e Brasil. Possui um B.A. e M.A. em Economia pela Universidade de São Paulo.	 Daniel Gewehr Head of Research 20 anos de experiência em ações. Foi chefe de estratégia e Head Research do Santander por 14 anos, responsável pela estruturação dos portfólios locais e internacionais. Passagens por Gervill Family Office e Solidus. Profissional com mais rankings na última década pela Institutional Investor's (II) 37, incluindo 1st LatAm Strategy (2020). Adm & Mestre em Finanças pela UFRGS.

Fonte: WHG

Nossa Cultura



Fonte: WHG



WHG | Wealth High Governance
Avenida Cidade Jardim, 803 | 7º andar
Itaim Bibi | São Paulo | 01453-000
Tel.: (11) 3509.2300

Filosofia de investimentos e Pilares de análise

Fonte: WHG, Valor Econômico, G1 Globo, Exame, IstoÉ Dinheiro, CNN Brasil

O intuito do WHG Real Estate é oferecer aos seus cotistas um **Portfólio diversificado** com aproveitamento dos ciclos econômico-imobiliários de forma a distribuir rendimentos utilizando estratégias de renda e ganho de capital.

Diferenciais – Visão WHG	Momento oportunístico	Gestão especializada
▪ Acesso ao mercado imobiliário de forma diversificada (diversos subsegmentos, tijolo, papéis e ações) ▪ Possibilidade de capturar distorções do mercado de FIIs ▪ Acesso às Ofertas restritas (ICVM 476) ▪ Oportunidades restritas, seja via participação em club deals ou block trades ▪ Interação com a gestão dos fundos investidos ▪ Geração de renda consistente com captura de ganho de capital	▪ Enxergamos esse momento do ciclo imobiliário como positivo ▪ Entendemos que a precificação de ativos imobiliários tem sofrido com visão top-down de forma exagerada ▪ Mercado de FIIs com liquidez relevante e número de investidores crescente ▪ Entendimento da dinâmica de oferta e demanda de cada mercado ▪ Mesmo com elevação da taxa de juros, mercado se manteve aquecido com muitos lançamentos, vendas e transações imobiliárias relevantes*	▪ Executivos com larga experiência no setor imobiliário, de investimento, financiamento, securitização e crédito estruturado ▪ Atuação de forma independente e remuneração alinhada ▪ Processo de alocação rigoroso e diligente, com análise fundamentalista e detalhada dos ativos e garantias ▪ Monitoramento e acompanhamento constante dos ativos ▪ Capacidade de originação e estruturação própria

Fonte: WHG e Uol Economia

V. Estratégias de Investimento

O fundo visa a geração de valor via estratégia oportunista em fundo híbrido de prazo indeterminado.

	Mercado Imobiliário ▪ Residencial apresentou boa performance impulsionado pela redução da taxa de juros e crédito imobiliário abundante ▪ Corporativo com sinais de retomada após forte impacto da pandemia e home office ▪ Logístico com forte demanda por conta do e-commerce e vacância cedente no curto prazo ▪ Shoppings com vendas em recuperação gradual e perspectiva de flexibilização de restrições conforme avanço da vacinação
	Cenário Macroeconômico ▪ Cenário favorável ao crescimento do mercado imobiliário ▪ Crédito privado em expansão, em especial o imobiliário ▪ Crescimento dos mercados de investimento em equity e dívida imobiliários (FII e CRI)
	Ativos Alvo ▪ Combinação de análise fundamentalista (bottom-up) e intenso monitoramento ▪ Estratégia híbrida de investimento. Objetivo – Renda, Desenvolvimento, Ganho de Capital ▪ Parâmetros de liquidez, performance projetada



* As informações acima refletem as expectativas e intenções do Gestor em relação as suas funções e atribuições com o Fundo

Do ponto de vista de estratégia de investimento, a Gestão classifica os Ativos-Alvo em quatro grupos:

a. FII

Investimentos com exposição principalmente aos segmentos de Lajes Corporativas, Recebíveis, Shoppings Centers / Varejo, Educacional, Logístico e Industrial

b. Direitos Creditórios Imobiliários (CRI, FIDC e Debêntures Imobiliárias)

Operações com boa relação risco retorno, estrutura adequada de garantias e de fluxo de recebíveis (High Grade + High Yield)

c. Desenvolvimento Imobiliário (SPEs e Permutas)

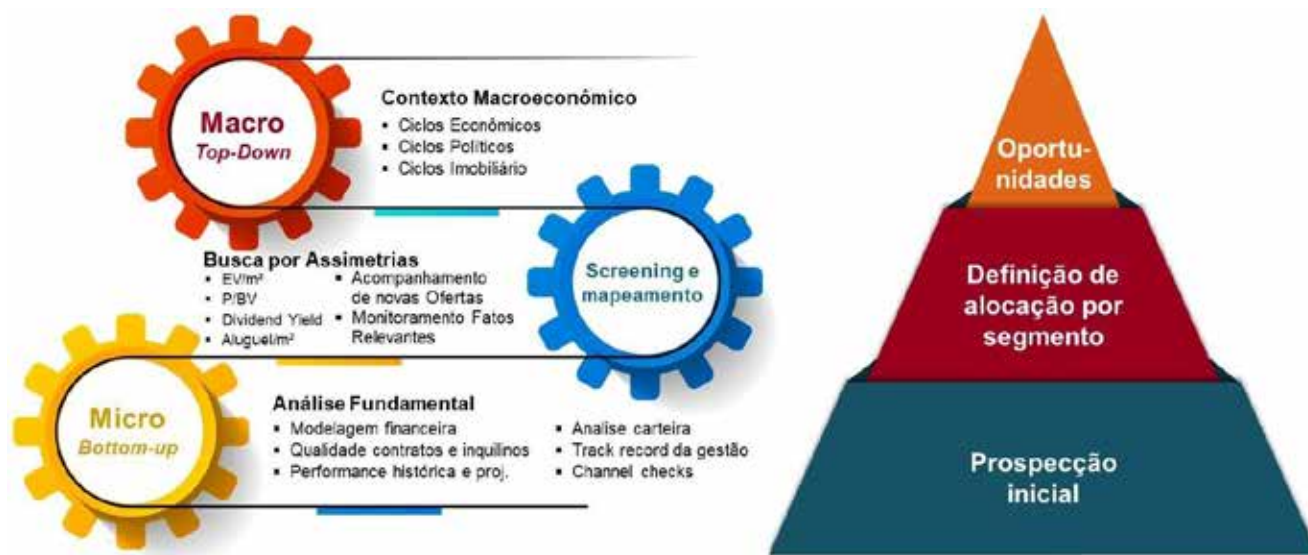
Participação em projetos imobiliários com incorporadores selecionados com foco em geração de valor no médio prazo

d. Outros Ativos Imobiliários

Direitos Reais sobre Imóveis, Ações, FIA, CEPAC, LH, LCI, LIG

Estratégia de Investimento e pilares de análise

A união da experiência top down dos economistas e time, com o expertise bottom-up dos analistas reflete nosso processo e pilares de análise



Fonte: WHG

A estratégia de investimento e gestão prevista na imagem acima reflete a estratégia de investimento que o Gestor pretende adotar, não estando formalizada por meio de qualquer política.

Etapas do processo de investimento

Análise sequencial realizada pela WHG para investimentos imobiliários



Fonte: WHG

A estratégia de investimento e gestão prevista na imagem acima reflete a estratégia de investimento que o Gestor pretende adotar, não estando formalizada por meio de qualquer política.

Exemplos de alocações recentes

* Esses ativos não refletem a composição total da carteira



WHG | Wealth High Governance
Avenida Cidade Jardim, 803 | 7º andar
Itaim Bibi | São Paulo | 01453-000
Tel.: (11) 3509.2300

CRI Malzoni	CRI Vinci Globo	CRI You	CRI Alinea	Permuta Pinheiros	
					
Setor Corporativo	Setor Corporativo	Setor Residencial	Setor Loteamento	Setor Residencial	
Localização São Paulo - SP	Localização São Paulo - SP	Localização São Paulo - SP	Localização Santa Catarina - SC	Localização São Paulo - SP	
Retorno IPCA + 6,77% aa	Retorno IPCA + 6,95% aa	Retorno CDI + 4,30% aa	Retorno IGPM + 7,85% aa	Retorno Alvo INCC + 15,0% aa **	
Volume R\$ 12,1 mi	Volume R\$ 8,0 mi	Volume R\$ 28,0 mi	Volume R\$ 11,9 mi	Volume R\$ 11,0 mi	
Garantias AF do imóvel, Cessão fiduciária de alugueis e Fundo de reservas.	Garantias AF do imóvel, Cessão fiduciária de alugueis e Fundo de reservas.	Garantias AF do imóvel, Cessão fiduciária de direitos creditórios, fundo de reserva e fiança.	Garantias AF do SPEs, Cessão fiduciária de recebíveis, Fundo de reservas e Fluxo Sub, Aval.	Garantias Imóvel, AF da SPE Incorporadora, Aval dos Sócios.	
					Alocações em operações oportunísticas com: ✓ Estruturas sólidas de garantias ✓ Relação risco x retorno favorável e em alguns casos assimétricas ✓ Foco em geração de renda e ganho de capital ✓ Alocação regional no Sul, Sudeste e Capitais ✓ Gestão de caixa em FII de alta liquidez e com histórico de rendimentos

Fonte: WHG

O retorno projetado para a operação Permuta Pinheiros foi calculado com base em estimativas e premissas do Gestor. A expectativa de rentabilidade projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

WHG Real Estate

Visão WHG

Análise dos segmentos imobiliários

Segmentos		Perspectiva (Prazo)			Estratégia
		Curto	Médio	Longo	
Corporativo	Apesar dos possíveis impactos do COVID-19, acreditamos que ativos bem localizados e de elevada qualidade devem se manter resilientes devido a combinação de boa atratividade a abrigar empresas de maior porte.	●	●	●	Ganho de capital
Logístico	Enxergamos boas perspectivas dado o aumento do e-commerce para os próximos anos no Brasil. Vemos boas oportunidades em FIIs com boa exposição a contatos atípicos e prazos longos.	●	●	●	Renda
Shoppings	Ainda que com a reabertura gradual e recuperação do fluxo e vendas, entendemos ser um setor que deve ser operado com cautela. Foco em portfólios de qualidade e ativos dominantes em grandes capitais e centros urbanos.	●	●	●	Ganho de capital
Renda Urbana	Fundos com exposição relevante ao setor de educação e varejo e em sua maioria na modalidade de SLB ou BTS (contratos atípicos).	●	●	●	Renda
CRI Recebíveis	Enxergamos serem fundos com taxas atrativas para o nível de garantias sólidas apresentadas, funcionando como boa estratégia de proteção, com baixa volatilidade. Vemos oportunidades para capturar distorções entre VP e VM de FIIs.	●	●	●	Renda
Agências Bancárias	Digitalização de serviços bancários, otimização de custos com redução das agências físicas além de vencimento dos contratos.	●	●	●	Renda
Hotelaria	Grande impacto decorrente de lockdowns e restrições de viagens. Entendemos que hotéis voltados a business deverão ser repensados.	●	●	●	Ganho Capital

Fonte: WHG

VI. Premissas de Alocação e Resultados projetados

a. Volume da Oferta da Segunda Emissão de Cotas



WHG | Wealth High Governance

Avenida Cidade Jardim, 803 | 7º andar

Itaim Bibi | São Paulo | 01453-000

Tel.: (11) 3509.2300

O Administrador aprovou a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, no total de até 2.000.000 (dois milhões) de cotas, com valor nominal unitário de R\$ 10,00 (dez reais) cada, no montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), em série única.

Caso o volume de distribuição da Oferta seja inferior, observado o Montante Mínimo, os investimentos serão realizados de forma ajustada, e não deve impactar de forma significativa o resultado desta viabilidade.

Anteriormente à presente Segunda Emissão, o Fundo realizou a sua primeira emissão de Cotas, nos termos da Instrução CVM 476, já encerrada em 21 de fevereiro de 2022, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas, em classe e série única, com valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas cotas no montante total R\$ 148.288.680,00 (cento e quarenta e oito milhões, duzentos e oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta reais).

O Fundo utilizou os recursos da primeira Emissão para aquisição dos ativos, conforme composição da carteira do Fundo

b. Taxa de Administração e Gestão

Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo pagará uma taxa de administração equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano ("Taxa de Administração").

c. Taxa de Performance

Além de parcela da Taxa de Administração, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance") a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{Taxa de Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} \times Vb)]$$

Va = lucro caixa apurado mensalmente dentro do semestre civil (caso não tenha atingido performance, é adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{N}^M \text{Lucro caixa do mês} \times \text{Índice Correção (M)}$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que



WHG | Wealth High Governance
 Avenida Cidade Jardim, 803 | 7º andar
 Itaim Bibi | São Paulo | 01453-000
 Tel.: (11) 3509.2300

houve pagamento de Taxa de Performance.

Índice de Correção: Variação do Benchmark = (IPCA + X), sendo o "X":

- X =
- a. Caso a Média IMAB5 (abaixo definida) seja igual ou menor a 4% ao ano, X = Média IMAB5 + 1% ao ano (soma aritmética)
 - a.1. Caso a Média IMAB5 seja igual ou menor a 2% ao ano, X = 3% ao ano
 - b. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 4% e 5% ao ano, X = 5% ao ano
 - c. Caso a Média IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, X = Média IMAB5

Média IMAB5 = a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). A Média IMAB5 que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, a Média IMAB5 será calculada para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral.

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado no Fundo pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo (i) acrescido de eventuais integralizações futuras e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados pro rata temporis no período de apuração.

Neste Estudo de Viabilidade não foi considerada a Taxa de Performance aqui mencionada e prevista no regulamento do Fundo.

d. Despesas

As despesas referentes à Segunda Emissão e à Oferta do Fundo estão estimadas em aproximadamente 4,30% (quatro inteiros e trinta centésimos por cento) do Montante Inicial da Oferta, estando inclusas todas as despesas referentes a taxas de estruturação, distribuição e colocação, honorários advocatícios, taxas de registro junto à CVM e à B3, além de todos os outros custos aplicáveis a ofertas públicas.

Em relação as despesas recorrentes, as mesmas estão especificadas no regulamento do Fundo, incluindo a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão (excluindo a Taxa de Performance) e a Taxa de Escrituração, bem como despesas com o auditor independente, além das taxas referentes à CVM, B3 e Anbima.

e. Receitas

As receitas do Fundo virão primordialmente das receitas de juros e correção monetária em Ativos Alvo. A política de investimentos do Gestor busca minimizar o excedente de caixa do Fundo, dada as características



WHG | Wealth High Governance
 Avenida Cidade Jardim, 803 | 7º andar
 Itaim Bibi | São Paulo | 01453-000
 Tel.: (11) 3509.2300

dos ativos que geram liquidez periódica suficiente para arcar com as despesas recorrentes e, sem prejuízo da distribuição mensal aos cotistas.

Pipeline

O presente Estudo de Viabilidade assume a alocação dos recursos da oferta no pipeline apresentado na tabela abaixo, que juntos somam mais de R\$ 300 milhões em alocação nas estratégias alvo do Fundo:

Nome Ativo	Setor	Instrumento	Volume (R\$ mm)	Prazo (anos)	Indexador
Ativo 1	Imobiliário	CRI	10,0	10	CDI
Ativo 2	Imobiliário	CRI	10,0	10	IPCA
Ativo 3	Imobiliário	CRI	10,0	10	IPCA
Ativo 4	Imobiliário	CRI	15,0	12	IPCA
Ativo 5	Infraestrutura	CRI	30,0	5	IPCA
Ativo 6	Imobiliário	CRI	30,0	15	IPCA
Ativo 7	Imobiliário	CRI	15,0	10	IPCA
Ativo 8	Imobiliário	CRI	25,0	5	CDI
Ativo 9	Imobiliário	CRI	10,0	5	IPCA
Ativo 10	Imobiliário	CRI	20,0	5	IPCA
Ativo 11	Imobiliário	CRI	20,0	10	IPCA
Ativo 12	Imobiliário	CRI	20,0	15	IPCA
Ativo 13	Imobiliário	CRI	15,0	10	IPCA
Ativo 14	Recebíveis	FII	30,0	na	na
Ativo 15	Recebíveis	FII	30,0	na	na
Ativo 16	Residencial	Permuta	20,0	5	INCC

Fonte: WHG

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

Os ativos descritos neste slide representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, ainda, não haver qualquer documento celebrado pelo Fundo e/ou pelo Gestor. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações.

Considerando que as negociações relacionadas aos ativos acima descritos estão em andamento e possuem confidencialidade, é possível que as condições finais de aquisição sejam divergentes daquelas consideradas neste Estudo de Viabilidade. Nesse sentido, além das características descritas acima, devido à confidencialidade das operações que ainda estão em negociações, as demais características dos referidos ativos, bem como maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda, serão divulgados aos Cotistas oportunamente.

Ainda, foi considerado nesse Estudo de Viabilidade, ganho de capital na venda de 5,0% (cinco por cento) dos recursos alocados em Fundos Imobiliários e Direitos Creditórios Imobiliários, a partir do 3º (terceiro) mês do encerramento da Oferta, com apuração de ganho de capital e pagamento de imposto de renda,

conforme legislação aplicável. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

NESTA DATA, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.



Fonte: Relatório Focus Bacen de 18/03/2022

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

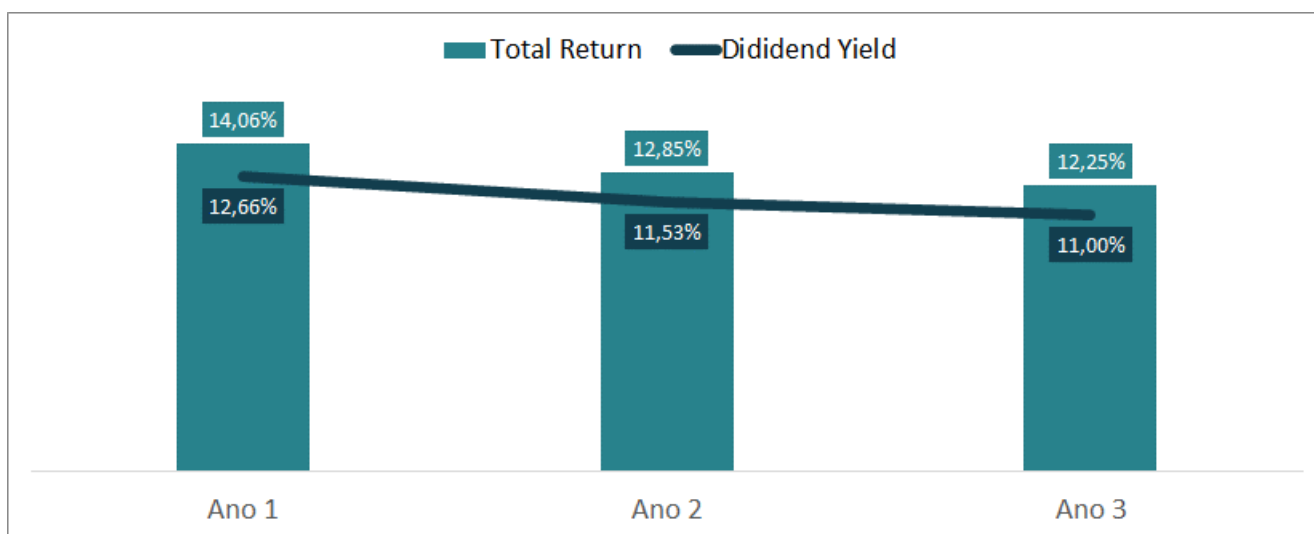
Os ativos descritos na imagem acima representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, ainda, não haver qualquer documento celebrado pelo Fundo e/ou pelo Gestora=. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações.

f. Resultados

Com base nas premissas apresentadas, foi projetado o fluxo de caixa para os próximos 3 anos de operação do Fundo.

Demonstrativo Resultados	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Receita Total (R\$ mm)	47,7	43,7	41,9
Receita FII (R\$ mm)	6,7	7,9	8,8
Receita Rendimento (R\$ mm)	6,2	6,5	6,7
Ganho de Capital (Líquido) (R\$ mm)	0,5	1,4	2,1
Receita CRI (R\$ mm)	40,4	35,3	32,4
Receita Permuta (R\$ mm)	0,0	0,0	0,0
Receita Renda Fixa (R\$ mm)	0,6	0,6	0,6
Despesas Total (R\$ mm)	-3,6	-3,6	-3,6
Resultado (R\$ mm)	44,1	40,2	38,3
Distribuição de Rendimentos (R\$ mm)	44,1	40,2	38,3
Distribuição Rendimentos / cota	1,3	1,2	1,1
Dividend Yield	12,66%	11,53%	11,00%
Total Return	14,06%	12,85%	12,25%

Gráfico 27 – Dividend Yield projetado



A expectativa de distribuição de rendimentos projetado neste Estudo de Viabilidade não representa, nem deve ser considerada a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste Estudo de Viabilidade são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Qualquer rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura.

A crise recente provocada pelo COVID-19 trouxe novos desafios para o panorama macroeconômico, como as revisões nas projeções de consumo, emprego e renda, trazendo impactos no mercado financeiro, tal como a pior performance do índice relacionado a fundos de investimento imobiliários desde sua criação e a queda brusca na atividade econômica. Frente ao risco de colapso advindo da paralisação econômica, os Bancos Centrais de


WHG | Wealth High Governance

Avenida Cidade Jardim, 803 | 7º andar

Itaim Bibi | São Paulo | 01453-000

Tel.: (11) 3509.2300

diversos países também assumiram posição de liderança na adoção de medidas de estímulo às economias. No Brasil, a taxa básica de juros foi reduzida para a mínima histórica de 2% (dois por cento) ao ano. O agravamento da disseminação do vírus antecipou aos mercados potenciais efeitos da chegada da doença ao Brasil. Imediatamente, as projeções de consumo, emprego e renda foram revisadas, trazendo impactos no mercado financeiro, primeiro a antecipar os efeitos e influenciando a pior performance do IFIX desde sua criação. Diante de tal cenário, as medidas de estímulo econômico adotadas por diversos países, associadas ao isolamento social impulsionaram intensa recuperação da atividade econômica. Dessa forma, e considerando as medidas de estímulo as economias adotadas no Brasil, associadas à menor taxa de juros da história de nosso país, as perspectivas para os fundos imobiliários positivas, ainda que, especialmente em março e abril, os fundos de investimentos imobiliário tenham sofrido diretamente os impactos da queda das cotações de seus ativos. Diante o exposto, salientamos que esse Estudo de Viabilidade não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. **Para mais informações sobre os efeitos do COVID-19 sobre o Fundo, veja o item "RISCOS REFERENTES AOS IMPACTOS CAUSADOS POR SURTOS, EPIDEMIAS, PANDEMIAS E/OU ENDEMIAS DE DOENÇAS" e "RISCO DA PANDEMIA DO COVID – 19" da seção "Fatores de Risco" do Prospecto.**

Para a realização desse Estudo de Viabilidade, o Gestor utilizou dados econômico-financeiros históricos, a situação do mercado atual e premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da WHG e do mercado existente à época do Estudo de Viabilidade, considerando inclusive os potenciais impactos da pandemia do Covid-19 e de seu agravamento, bem como os efeitos da guerra entre Rússia e Ucrânia. Sendo assim, esse Estudo de Viabilidade não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

Aos investidores é recomendada a leitura do Prospecto Preliminar (e do Prospecto Definitivo, quando disponível) e do Regulamento do Fundo, especialmente a seção "Fatores de Risco". Os investidores interessados em subscrever cotas do Fundo estão sujeitos aos riscos descritos do Prospecto e no Regulamento do Fundo, os quais poderão afetar os resultados do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma.

Wealth High Governance

DocuSigned by:

041E727C38BA45A...

Nome: Mayra Sauberlich de Padua

Cargo: Sócia

DocuSigned by:

7B78FD19F00E416...

Nome: Renato Netto

Cargo: Sócio

ANEXO VI

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO 39-V
Informe Anual

Nome do Fundo: WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII	CNPJ do Fundo: 41.256.643/0001-88	Data de Funcionamento: 08/12/2021
Público Alvo: Investidores em geral	Código ISIN: BRWHGRCTF008	Quantidade de cotas emitidas: 8.064.000
Fundo Exclusivo (Sim ou Não): Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar (Sim ou Não): N/A	
Classificação autorregulação (se houver): Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa; Segmento de Atuação ANBIMA: Híbrido; Tipo de Gestão: Ativa		
Prazo de Duração: Indeterminado	Encerramento do exercício social: 30 de junho	
Mercado de negociação das cotas (Bolsa/MBO/MB não organizado): Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado: B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão	
Nome do Administrador: Banco Genial S.A.	CNPJ do Administrador: 45.246.410/0001-55	
Endereço: Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-906	Telefones: (21) 3923-3000	
Site: https://www.bancogenial.com/pt-br	E-mail: middleadm@bancogenial.com	
Competência 01/2022	N/A	

1.	Prestadores de serviços	CNPJ / Endereço / Telefone
1.1	Gestor: WEALTH HIGH GOVERNANCE ASSET MANAGEMENT LTDA.	CNPJ/ME nº 39.563.738/0001-00 Avenida Cidade Jardim, nº 803, 7º andar, conjunto 72, Itaim Bibi
1.2	Custodiante: Banco Genial S.A.	CNPJ/ME nº 45.246.410/0001-55 Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-906 Telefone: (21) 3923-3000
1.3	Auditor Independente: uma das seguintes empresas de auditoria, registradas na CVM (big four): (i) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes; (ii) KPMG Auditores Independentes; (iii) Ernst & Young Auditores Independentes S.S.; ou (iv) Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes, empresas especializadas e autorizadas pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente de demonstrações financeiras. ATÉ A PRESENTE DATA, O FUNDO NÃO POSSUI AUDITOR INDEPENDENTE CONTRATADO.	CNPJ/ME nº N/A Telefone: N/A
1.4	Formador de Mercado:	N/A
1.5	Distribuidor de cotas e Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES	CNPJ/ME nº 02.332.886/0001-04 Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032

	MOBILIÁRIOS S.A.		
1.6	Consultor Especializado:		N/A
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:		N/A
1.8	Outros prestadores de serviços:		N/A
2.	Investimentos do FII		
2.1	Descrição dos negócios realizados no período:		
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos
			Origem dos recursos
	CRI You INC - PROVINCIASECURIT - 04.200.649/0001-07 - 21L0666218	Auferir rendimentos e/ou ganho de capital	23.853.000,00
	CRI You INC - PROVINCIASECURIT - 04.200.649/0001-07 - 21L0666218	Auferir rendimentos e/ou ganho de capital	4.149.134,17
	CRI pesa Grupo AIZ - VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO - 08.769.451/0001-08 - 21F0568504	Auferir rendimentos e/ou ganho de capital	5.169.998,31
	CRI Malzoni - VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO - 08.769.451/0001-08 21I0931497	Auferir rendimentos e/ou ganho de capital	12.118.328,48
	CRI Globo - OPEA SECURITIZADORA S.A. 02.773.542/0001-22 - 22A0695877	Auferir rendimentos e/ou ganho de capital	8.000.000,00
	AMALIA 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - 43.649.393/0001-71	Auferir rendimentos e/ou ganho de capital	10.964.500,00
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: O fundo encontra-se em período de captação		
4	Análise do administrador sobre:		
4.1	<i>Resultado do fundo no exercício findo:</i> O fundo encontra-se em período de captação		
4.2	<i>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo:</i> O fundo encontra-se em período de captação		
4.3	<i>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira:</i> O fundo encontra-se em período de captação		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII: Para mais informações veja os fatores de riscos constantes no arquivo anexo.		
6.	Relação dos ativos imobiliários	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)
			Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	CRI You INC - PROVINCIASECURIT - 04.200.649/0001-07 - 21L0666218	23.976.039,41	SIM
	CRI You INC - PROVINCIASECURIT - 04.200.649/0001-07 - 21L0666218	4.168.391,21	SIM
			0,52%
			0,46%

	CRI pesa Grupo AIZ - VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO - 08.769.451/0001-08 - 21F0568504	5.085.403,38	SIM	-1,64%	
	CRI Malzoni - VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO - 08.769.451/0001-08 21I0931497	12.240.614,93	SIM	1,01%	
	CRI Globo - OPEA SECURITIZADORA S.A. 02.773.542/0001-22 - 22A0695877	8.051.750,73	SIM	0,65%	
	AMALIA 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - 43.649.393/0001-71	10.964.500,00	SIM	0,00%	
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação: N/A				
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes				
	Processo 1				
	Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)
	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	Partes no processo: N/A				
	Principais fatos		Chance de perda (provável, possível ou remota)		
	N/A		N/A		
	Análise do impacto em caso de perda do processo: N/A				
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes				
	Processo 1				
	Nº do Processo		Valores envolvidos		
	N/A		N/A		
	Causa da contingência: N/A				
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: N/A				
10.	Assembleia Geral				
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-906. www.bancoplural.com				
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração. N/A				

10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.		
10.4	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser realizada à distância, a critério do Administrador, nos termos do Regulamento do Fundo.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo pagará uma taxa de administração equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado um valor mínimo mensal de R\$13.000,00 (treze mil reais) nos 12 (doze) primeiros meses contados do primeiro pagamento devido ao Administrador (inclusive) e de R\$16.000,00 (treze mil reais) a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive), corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado e calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).		
	Valor pago no ano de referência (R\$): N/A	% sobre o patrimônio contábil: N/A	% sobre o patrimônio a valor de mercado: N/A
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas: N/A		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome: Rodrigo Godoy		
	Idade: 47 anos		
	Profissão: Diretor		
	CPF: 006.651.417-77		
	E-mail: rodrigo.godoy@bancogenial.com / middleadm@bancogenial.com		
	Formação acadêmica: Administrador		
	Quantidade de cotas detidas do FII: N/A		
	Quantidade de cotas do FII compradas no período: N/A	Quantidade de cotas do FII vendidas no período: N/A	
	Data de início na função: 11/12/2019		
	Principais experiência profissionais durante os últimos 5 anos		
	Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo
			Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
	Banco Genial S.A.	2016 até a	Sócio Diretor responsável

		presente data				
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos						
Evento			Descrição			
Qualquer condenação criminal			N/A			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			N/A			
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	Acima de 5% até 10%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	Acima de 10% até 15%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	Acima de 15% até 20%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	Acima de 20% até 30%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	Acima de 30% até 40%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	Acima de 40% até 50%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	Acima de 50%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	Ativo 1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
15.	Política de divulgação de informações					

15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. Link do website na página do administrador: www.bancogenial.com
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. Link do website na página do administrador: www.bancogenial.com
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. Link do website na página do administrador: www.bancogenial.com
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. O Administrador possui equipes direcionadas para assegurar o cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo: N/A

ANEXO VII

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII QUE TRATARÁ DA APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO E/OU VENDA DE ATIVOS POTENCIALMENTE CONFLITADOS

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 913, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("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 ("Administrador") do **WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 41.256.643/0001-88 ("**Fundo**"), e a **WEALTH HIGH GOVERNANCE ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária 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 01453-001, inscrita no CNPJ/ME 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, de 15 de julho de 2021, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestor"), vêm, por meio do presente *Manual de Exercício de Voto*, oferecer orientação para exercício de voto em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para deliberar sobre a possibilidade de aquisição e/ou venda, pelo Fundo, de ativos ou valores mobiliários que sejam detidos e/ou administrados e/ou geridos pelo Gestor e/ou por pessoas ligadas ao Gestor e/ou cuja estruturação e/ou coordenação da distribuição pública seja realizada por pessoas ligadas ao Gestor, e/ou aquisição e/ou venda, pelo Fundo, de ativos ou valores mobiliários que sejam administrados pelo Administrador, nos termos da regulamentação aplicável ("Ativos Potencialmente Conflitados"), desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade (conforme abaixo definidos) da Procuração de Conflito de Interesses, sendo certo que a aprovação da matéria tem validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos do Fundo, inclusive aqueles captados no âmbito da Oferta ou decorrentes de desinvestimentos e reinvestimentos pelo Fundo, nos termos da sua política de investimento prevista em seu regulamento, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, caso haja, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição e/ou venda a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), tal aquisição e/ou venda configura potencial conflito de interesse a ser realizada nos termos do regulamento do Fundo em vigor ("Regulamento" e "Assembleia Geral", respectivamente), a qual será convocada a fim de deliberar sobre potencial situação de conflito de interesses, na forma dos artigos 34 e 35, IX da Instrução CVM 472, e que terá as características abaixo descritas.

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no "*Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão de Cotas do WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII*" ("Prospecto").

Convocação da Assembleia Geral

A Assembleia Geral será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da segunda emissão do Fundo ("Oferta"), em local e horário a serem definidos no edital de convocação, devendo ser realizada em, no mínimo, 15 (quinze) dias após a convocação, nos termos do artigo 16.6 do Regulamento. Será admitida segunda convocação, sem a observância de novo prazo de 15 (quinze) dias entre a data da primeira e da segunda convocação.

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia Geral

Tendo em vista as situações de conflito de interesses relacionadas à aquisição e/ou venda, pelo Fundo, dos Ativos Potencialmente Conflitados, nos termos dos artigos 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/08 e do artigo 52 do Regulamento, a sua concretização dependerá de aprovação prévia dos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas, que terá como ordem do dia as seguintes matérias:

(1) Aprovação da aquisição e/ou venda, pelo Fundo, dos Ativos Potencialmente Conflitados, desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade"):

Para aquisição no mercado primário:

(1) Cotas de fundo de investimento em participações, fundo imobiliário e fundo de direitos creditórios ("Cotas de Fundo"):

A aquisição, no mercado primário, das Cotas de Fundo, que sejam consideradas Ativos Potencialmente Conflitados, deverão observar os seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade Cotas de Fundo"):

- (a) ter sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM 400, ou instruções que eventualmente a substitua, ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, ou instruções que eventualmente a substitua, que contem com processo de tomada de ordens de investidores, seja por meio de processo de formação de preço (*bookbuilding* ou processo similar), seja por meio de processo de alocação por volume ou outro procedimento similar;
- (b) a ordem de investimento do Fundo para aquisição de Cotas de Fundo em ofertas públicas cujo processo de tomada de ordens de investidores seja por meio de processo de formação de preço (*bookbuilding* ou processo similar), deverá, sempre que tal opção estiver disponível, ser feita "à mercado";
- (c) as emissões de Cotas de Fundo distribuídas via oferta pública regulada pela Instrução CVM 400 (ou instruções que eventualmente a substitua) ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476 (ou instruções que eventualmente a substitua), deverão contar com opinião legal (*legal opinion*) emitida por assessor legal ao(s) coordenador(es) da oferta pública em questão;

- (d) a aquisição de Cotas de Fundo pelo Fundo exclusivamente por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, estará limitada a até 50% (cinquenta por cento) do volume da respectiva oferta;
- (e) as Cotas de Fundo deverão ser admitidos à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
e
- (f) representar, em conjunto, 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

(2) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”)

A aquisição, no mercado primário, dos CRI, que sejam consideradas Ativos Potencialmente Conflitados, deverão observar os seguintes critérios de elegibilidade (“Critérios de Elegibilidade CRI”):

- (a) ter sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM 400, ou instruções que eventualmente a substitua, ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, ou instruções que eventualmente a substitua, que contem com processo de tomada de ordens de investidores, seja por meio de processo de formação de preço (*bookbuilding* ou processo similar), seja por meio de processo de alocação por volume ou outro procedimento similar;
- (b) a ordem de investimento do Fundo para aquisição de CRI em ofertas públicas cujo processo de tomada de ordens de investidores seja por meio de processo de formação de preço (*bookbuilding* ou processo similar), deverá, sempre que tal opção estiver disponível, ser feita “a mercado”;
- (c) a aquisição de CRI pelo Fundo exclusivamente por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, estará limitada a até 50% (cinquenta por cento) do volume da Oferta;
- (d) os CRIs deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (e) não poderão ser adquiridos CRIs, emitidos por companhia securitizadora em relação à qual o Gestor, o Administrador ou pessoas a eles ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (f) os CRI deverão ter prazo de vencimento mínimo de 1 (um) ano;
- (g) os CRIs deverão ser indexados: (i) pela Taxa DI ou outra que venha a substituí-la; (ii) pela variação do IPCA/IBGE ou outra que venha a substituí-la; (iii) pela variação do IGP-M/FGV ou outra que venha a substituí-la; (iv) por taxa de juros pré-fixadas; (v) pela Taxa Referencial ou outra que venha a substituí-la; ou (vi) pela taxa SELIC ou outra que venha a

substituí-la;

- (h) os CRIs que forem garantidos por garantias reais deverão ter as respectivas garantias reais objeto de avaliação independente por laudo de avaliação independente; e
- (i) representar, em conjunto, 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Para aquisição e/ou venda no mercado secundário:

(1) Cotas de Fundo

A aquisição e/ou venda, no mercado secundário, das Cotas de Fundo, que sejam consideradas Ativos Potencialmente Conflitados, deverão ser realizados: **(a)** exclusivamente em mercados de bolsa ou balcão organizado; e **(b)** pelo valor de mercado de tais ativos; devendo ser observado o limite percentual previsto no item (1) (f) acima.

(2) CRI

A aquisição e/ou venda, no mercado secundário, de CRI, que sejam considerados Ativos Potencialmente Conflitados, deverão observar as seguintes condições: **(a)** os CRI deverão ser liquidados exclusivamente em mercados de bolsa ou balcão organizado; e **(b)** a aquisição e/ou venda de CRI deverá ser realizada pelo valor de mercado de tais ativos; devendo ser observado o limite percentual previsto no item (2) (i) acima.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES", CONSTATANTE DO PROSPECTO.

Quem poderá participar da Assembleia Geral

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que, na data da convocação da Assembleia, estiverem inscritos no livro de registro de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, conforme previsto no artigo 16.3 do Regulamento, não podem votar na Assembleia Geral (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Quóruns de instalação e deliberação

A Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas. Ainda, a aprovação das matérias indicadas acima dependerá de (i) maioria dos votos dos Cotistas presentes na Assembleia Geral

de Cotistas; e (ii) representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, de acordo com o artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

Como participar da Assembleia Geral

Os Cotistas poderão participar da Assembleia Geral de três formas: (i) videoconferência; (ii) por meio de procuração outorgada nos termos do Regulamento; ou (iii) por meio do voto à distância.

Participação por Procuração

Nos termos dos artigos 16.9 e 16.10 do Regulamento, conforme o caso, o Cotistas poderão ser representados na Assembleia Geral por procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

O Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados, pelo Fundo, tendo em vista que referida aquisição e/ou venda pode ser considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Adicionalmente, o Administrador e o Gestor disponibilizaram uma minuta de procuração específica que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelos investidores no mesmo ato ou após a ordem de investimento, da assinatura do Pedido de Reserva, para a realização da Assembleia Geral, na qual o Cotista poderá, caso deseje outorgar a respectiva procuração, com relação a cada uma das matérias indicadas acima, de forma individual e segregada, optar por (i) votar de forma favorável; (ii) abster-se; ou (iii) votar de forma contrária. Referida procuração não poderá ser outorgada para o Administrador e/ou para o Gestor do Fundo ou parte as eles vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesse deverá ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, e entregue ao Administrador (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através do seguinte e-mail assembleia@genial.com.vc, até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados ou (2) de forma física (via original), (a) até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados, na sede do Administrador (na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, CEP 22250-040); ou (b) no local de realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados.

A Procuração de Conflito de Interesse ficará válida por 120 (cento e vinte) dias da data de sua assinatura ou até o encerramento da assembleia de conflito de interesse, ficando vedado o seu substabelecimento.

Ainda, uma vez outorgada, a Procuração de Conflito de Interesse não será irrevogável e irretratável e ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito e Interesses, podendo ser revogada pelo Outorgante unilateralmente, a qualquer tempo, até a realização da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista

poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, e entregue ao Administrador (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através do seguinte e-mail assembleia@genial.com.vc, até a realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados ou (2) de forma física (via original), até a realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Potencialmente Conflitados, na sede do Administrador (na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, CEP 22250-040).

Esclarecimentos Adicionais

Na data da convocação da Assembleia Geral, o Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da rede mundial de computadores da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia Geral, os Cotistas deverão entrar em contato com o Administrador, por meio do endereço abaixo:

BANCO GENIAL S.A.

Praia de Botafogo, nº228, sala 913
CEP 22250-040- Rio de Janeiro - RJ
Rio de Janeiro - RJ

Adicionalmente, na data de convocação da Assembleia Geral, os documentos e informações relativos à Assembleia Geral, necessárias ao exercício informado do direito de voto, estarão à disposição dos cotistas para análise nos seguintes endereços eletrônicos:

Administrador

BANCO GENIAL S.A.

Praia de Botafogo, nº228, sala 913
CEP 22250-040- Rio de Janeiro – RJ
At.: Administração Fiduciária
Telefone: (11) 3206 8340

E-mail: middleadm@genial.com.vc

Website: www.bancogenial.com (neste website, na aba “Administração Fiduciária” clicar em “Fundos Administrados”, em seguida clicar em “WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, clicar no documento desejado).

Para acesso às informações sobre o Fundo, consulte: <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 Registrados”, buscar por “WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar no link do nome do Fundo, acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Tipo”, na linha

do respectivo “Informe Mensal”, do respectivo “Informe Trimestral” ou “Informe Anual”, a opção de download do documento no campo “Ações”).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**REGULAMENTO DO
WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ sob o nº 41.256.643/0001-88**

BANCOGENIAL.COM.BR

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW
YORK

PHONE:
1 212 388-5600



ÍNDICE

1. DO FUNDO7

2. OBJETO DO FUNDO7

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS9

4. ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO..... 12

5. COTAS 15

6. PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 16

7. OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO 17

8. NOVAS EMISSÕES DE COTAS 18

9. TAXA DE INGRESSO E SAÍDA..... 20

10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 20

11. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR 21

12. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES..... 26

13. VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR 27

14. REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR 28

15. SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR 30

16. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 31

17. FATORES DE RISCO 37

18. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO 37

19. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 38

20. AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 39

21. REPRESENTANTE DOS COTISTAS 40

22. DISPOSIÇÕES FINAIS 42

BANCOGENIAL.COM.BR

RIO DE JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW
YORK

PHONE:
1 212 388-5600



1 DO FUNDO

- 1.1 O WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”), é um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 41.256.643/0001-88, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), pelo “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”), e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
- 1.2 O Fundo é destinado a 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, sendo certo que, (i) até que seja realizada oferta pública de novas cotas do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas (a) investidores profissionais, conforme definido nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30/21, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM nº 30/21”); e (b) investidores qualificados, conforme definido nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30/21, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 Instrução CVM nº 476/09, mediante negociação no mercado secundário.
- 1.3 O Fundo é administrado e será representado pelo BANCO GENIAL S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sl. 907, inscrito no CNPJ sob nº 45.246.410/0001-55, devidamente 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 (“Administrador”). O nome do diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e no endereço eletrônico do Administrador (<https://www.bancogenial.com/pt-br>).
- 1.4 As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela 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, de 15 de julho de 2021 (“Gestor”).
- 1.5 Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados no endereço eletrônico da CVM.

2 OBJETO DO FUNDO

- 2.1 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”):

BANCOGENIAL.COM.BR

RIO DE JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK

PHONE:
1 212 388-5600



- (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.

2.1.2 As aquisições dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer à política de investimento do Fundo e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

2.1.3 Para os fins do Código ANBIMA, e das “Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10”, de 23 de maio de 2019, o Fundo é classificado como “FII Híbrido Gestão Ativa”.

2.1.4 Os Imóveis deverão estar localizados no território nacional.

2.2 Os Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

2.3 Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Alvo, exceto Imóveis, e/ou em

BANCOGENIAL.COM.BR

RIO DE JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK

PHONE:
1 212 388-5600



Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido) serão definidos diretamente pelo Gestor, nos termos deste Regulamento.

3 POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1 Observadas as diretrizes gerais estabelecidas na Cláusula 2 acima, os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor, ou pelo Administrador por indicação do Gestor, conforme o caso, de acordo com a seguinte política de investimentos:

- (i) o Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (a) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo; e (b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;
- (ii) competirá ao Gestor decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo, exceto Imóveis, nos termos da Cláusula 3 abaixo, e das Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;
- (iii) o Administrador poderá, para fins do item (ii) acima, outorgar poderes para que o Gestor celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, observado, entretanto, que a gestão dos Imóveis de titularidade do Fundo, competirá exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo;
- (iv) as aquisições e alienações dos Ativos Alvo, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão observar a política de investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:
 - (a) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do Fundo deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional, da CVM e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável;
 - (b) exceto pelos ativos imobiliários indicados nos itens (iv), (vi) e (vii) da Cláusula 2.1 acima, o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, conforme previsto na Cláusula 2 acima;
- (v) a análise e seleção dos Ativos Alvo, exceto os Imóveis, e das Aplicações Financeiras será feita exclusivamente pelo Gestor, após realização dos procedimentos de auditoria adequados diretamente ou com auxílio de terceiros contratados por este, observada a necessidade de realização de laudo de avaliação dos Imóveis por empresa de avaliação a ser contratada nos termos da cláusula 4.7(iii), para auxiliar o Gestor na definição do preço de aquisição dos Imóveis;
- (vi) os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas do Fundo, observada a política de investimentos prevista neste capítulo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas,



conforme definidas no item 11.7.2 deste Regulamento;

- (vii) poderão ser adquiridos Imóveis que tenham sido gravados com ônus real em momento anterior ao seu ingresso no patrimônio do Fundo; e
- (viii) sem prejuízo da presente política de investimentos e do Limite de Concentração (conforme abaixo definido), o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de liquidação dos Ativos Alvo, sempre em observância ao disposto no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

3.2 Uma vez integralizadas as cotas objeto de oferta pública do Fundo, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo será aplicada nos seguintes ativos de liquidez compatíveis com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável (“**Aplicações Financeiras**”):

- (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08;
- (ii) títulos de emissão do Banco Central do Brasil;
- (iii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de qualquer instituição financeira autorizada a funcionar no Brasil pelo Banco Central do Brasil e que tenha rating em escala nacional, igual ou superior a “brA-” ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras de risco, sejam elas: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody’s. (“**Instituições Financeiras Autorizadas**”), incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB);
- (iv) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e
- (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.3 O Fundo poderá alocar até 30% (trinta por cento) de seu Patrimônio Líquido em SPEs cujo objeto seja o de construção e/ou desenvolvimento de Imóveis, sendo certo que o Fundo poderá alocar até 100% (cem por cento) de seu Patrimônio Líquido em SPEs cujo objeto seja diverso do acima mencionado (“**Limite de Concentração**”).

3.3.1 O Limite de Concentração será verificado pelo Gestor e pelo Administrador na data de aquisição das SPEs cujo objeto seja o de construção e/ou desenvolvimento de Imóveis.

3.4 O Gestor terá ampla discricionariedade na gestão da carteira e na realização de investimentos em Ativos Alvo, que não sejam Imóveis, pelo Fundo, em observância à política de investimento aqui descrita, a este Regulamento e às demais normas legais e regulamentares aplicáveis. Dessa forma, exceto pelo Limite de Concentração, o Gestor não terá qualquer compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14, conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

BANCOGENIAL.COM.BR

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW
YORK

PHONE:
1 212 388-5600



- 3.5** Sem prejuízo do disposto na Política de Investimentos, poderão eventualmente compor a carteira do Fundo imóveis localizados em qualquer parte do território nacional, direitos reais em geral sobre tais imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo, nas hipóteses de: (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo; e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.
- 3.6** Conforme previsto na Cláusula 3.5 acima, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição/recebimento pelo Fundo, na forma do artigo 45, parágrafo quarto da Instrução CVM 472/08. sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição/recebimento pelo Fundo. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.
- 3.7** A estratégia de cobrança dos Ativos Alvo que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelo Gestor, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos Alvo, observada a natureza e características de cada um dos Ativos Alvo de titularidade do Fundo.
- 3.8** Nas hipóteses de desenquadramento involuntário da carteira do Fundo, o Administrador e o Gestor, conforme previsto no artigo 105 da Instrução CVM 555/14, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da carteira do Fundo, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, observado o previsto no artigo 106 da Instrução CVM 555/14.
- 3.9** O Gestor terá 180 (cento e oitenta) dias a partir **(i)** da data de encerramento da distribuição das cotas da primeira emissão do Fundo; e **(ii)** da data de encerramento da distribuição de cada emissão de novas cotas pelo Fundo, para enquadrar a carteira do Fundo à política de investimentos prevista neste Regulamento.
- 3.9.1** Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Gestor não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, o Administrador poderá amortizar parcial ou totalmente as cotas do Fundo, após o recebimento de orientação do Gestor neste sentido.
- 3.9.2** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.
- 3.10** Os recursos das integralizações de cotas do Fundo serão destinados para a aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos do Fundo.
- 3.11** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme indicados no item 18.2 deste Regulamento.
- 3.12** Além dos pagamentos devidos aos cotistas e do pagamento de encargos e despesas, nos



termos deste Regulamento, os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvo, poderão ser utilizados para contratação de terceiros para prestação de serviços relativos aos Ativos Alvo detidos pelo Fundo, observado o disposto no artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08.

3.12.1 Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras ou a alienação de Ativos Alvo não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no item 3.12 acima, não obstante o disposto no item 3.1(iv)(a) acima, o Fundo deverá promover a emissão de novas cotas, na forma prevista no item 8.1 deste Regulamento.

3.13 É vedado ao Fundo, considerando as vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento:

- (i) aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;
- (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios não-padronizados;
- (iii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo;
- (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- (v) realizar operações classificadas como *day trade*.

3.14 Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 555/14**”), ou norma que vier substituí-la, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitarem as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do *caput* do artigo 45, da Instrução CVM nº 472/08, conforme aplicável.

3.15 O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

4 ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

4.1 A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo. O Administrador tem amplos poderes de representação do Fundo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do Gestor, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela

BANCOGENIAL.COM.BR

RIO DE JANEIRO

PHONE: 55 21 3923-3000 3500-3000

SÃO PAULO

PHONE: 55 11 3206-8000 2920-8000

MIAMI AFFILIATE

PHONE: 1 212 388-5600

NEW YORK

PHONE: 1 212 388-5600



regulamentação aplicáveis em vigor.

- 4.2** O Administrador do Fundo deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.
- 4.3** O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da assembleia geral de cotistas.
- 4.4** O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo.
- 4.5** Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as operações e atos relacionados à seleção, administração e monitoramento dos Ativos Alvo, com exceção dos Imóveis, e das Aplicações Financeiras, serão realizados pelo Gestor.
- 4.6** A gestão dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, que irá praticar as atividades inerentes às suas atividades na qualidade de gestor do Fundo, podendo o Gestor, para tanto, decidir sobre a aquisição e alienação dos Ativos Alvo (exceto Imóveis) e Aplicações Financeiras do Fundo, comparecer em assembleias gerais de cotistas dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento do contrato de gestão celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor, e as decisões tomadas em assembleia geral de cotistas.
- 4.6.1** Caberá ainda ao Gestor orientar o Administrador sobre as propostas de investimento, aquisição, venda, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título, bem como permuta, usufruto, comodato, concessões de direito de superfície, contratos de arrendamento, típicos ou atípicos, ou quaisquer operações relacionadas ao investimento e/ou exploração dos Imóveis, bem como sobre a celebração de todos os negócios jurídicos e realização de todas as operações necessárias no âmbito da gestão dos Imóveis, incluindo, mas não se limitando, a negociar, renegociar, celebrar e rescindir negócios jurídicos, buscando a concretização da política de investimentos, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, sendo que tais transações a serem realizadas pelo Fundo, representado diretamente pelo Administrador, prescindem de aprovação em assembleia geral de cotistas, salvo nas hipóteses de conflitos de interesse.
- 4.7** O Administrador, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo:
- (i) instituição responsável pela distribuição de cotas;
 - (ii) empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, que eventualmente venham a integrar o seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais



ativos, na hipótese mencionada no item 3.1(vi) acima;

- (iii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e
- (iv) formador de mercado para as cotas do Fundo.

4.8 Os serviços a que se referem os itens 4.7(i) e 4.7(ii) acima poderão ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

4.9 O Administrador poderá contratar formador de mercado para as cotas do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, observado o disposto no item 4.11 abaixo.

4.10 O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

4.10.2 Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável pela supervisão do Fundo, o Administrador poderá, em nome do Fundo, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

4.10.3 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador.

4.10.4 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do Fundo, nos termos do item 19.1 deste Regulamento e do parágrafo 4º, do artigo 29 da Instrução CVM 472. Os custos de contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros serão equivalentes a 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado um valor mínimo mensal de R\$2.000,00 (dois mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado e calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

4.10.5 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira



autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

4.11 É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao consultor especializado, caso seja contratado, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, nos termos deste Regulamento.

5 COTAS

5.1 As cotas do Fundo são de classe única e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

5.2 Os serviços de escrituração de cotas e emissão de extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo, serão prestados pelo Administrador.

5.3 Cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

5.4 Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

5.5 De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

5.6 Depois de as cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do Fundo neste mercado. O Administrador fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

5.7 O titular de cotas do Fundo:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

5.8 As cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- (i) quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
- (ii) quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou
- (iii) quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados



regulamentados.

5.9 Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos itens 5.8(i) a 5.8(iii) acima, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

6 PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

6.1 O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de até 20.000.000 (vinte milhões) de cotas, com valor nominal unitário de R\$ 10,00 (dez reais) cada, no montante inicial de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar eventual taxa de distribuição primária a ser aplicada na oferta, em série única ("**Primeira Emissão**").

6.2 As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 476/09**") e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo ("**Primeira Oferta**").

6.3 Na Primeira Emissão, o investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada cotista será de R\$ 1.000,00 (mil reais), correspondentes a 100 (cem) cotas ("**Investimento Mínimo por Investidor**"), não sendo admitidas cotas fracionárias.

6.4 A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de distribuição parcial, observada a subscrição e integralização da quantidade mínima de 7.000.000 (sete milhões) de cotas, perfazendo o montante de R\$ 70.000.000 (setenta milhões de reais) ("**Montante Mínimo**").

6.5 Na hipótese de ocorrer o encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

6.6 Caso não sejam subscritas cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada, nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 13, da Instrução CVM nº 472/08.

6.7 As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes integrantes do sistema de distribuição da oferta pública, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável e, se for o caso, do instrumento particular de compromisso de investimento, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

6.8 O Administrador informará à CVM a data da primeira integralização das cotas do Fundo no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.



7 OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

- 7.1 Após a Primeira Emissão, as demais ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas ou em ato do Administrador, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“**Instrução CVM nº 400/03**”), ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476/09, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento.
- 7.1.1 No ato de subscrição das cotas do Fundo, o subscritor assinará o boletim de subscrição ou outro documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação aplicável, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas do Fundo.
- 7.1.2 Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do Fundo.
- 7.2 O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.
- 7.3 Durante a fase de oferta pública das cotas do Fundo, realizada de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, estarão disponíveis ao investidor, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da CVM, da B3 e dos distribuidores das cotas objeto da oferta, o exemplar deste Regulamento e do prospecto de distribuição de cotas do Fundo, conforme o caso, além dos demais documentos da oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:
- (i) das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do Fundo, especialmente aquelas referentes ao objeto, à política de investimento do Fundo, à Taxa de Administração devida e aos demais valores a serem pagos a título de encargos do Fundo; e
 - (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo.
- 7.4 Adicionalmente ao disposto no item acima, na hipótese de a oferta pública das cotas do Fundo ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o subscritor deverá, ainda, declarar:
- (i) estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e
 - (ii) estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.
- 7.5 O Fundo poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, de alguns dos seus requisitos ou, ainda, da dispensa automática de registro.



8 NOVAS EMISSÕES DE COTAS

- 8.1 Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no item 6.1 deste Regulamento, o Administrador poderá, após o recebimento de recomendação do Gestor, realizar novas emissões de cotas independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM nº 472/08, observados os procedimentos operacionais da B3, desde que limitadas ao montante total máximo de até R\$ 5.000.000.000 (cinco bilhões de reais) (“**Capital Autorizado**”).
- 8.1.1 Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador, observada a recomendação do Gestor, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso I do artigo 8.1.4. abaixo.
- 8.1.2 Sem prejuízo do disposto no artigo 8.1 e 8.1.1 acima, o Fundo poderá realizar nova emissão de cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, conforme aplicável.
- 8.1.3 Uma vez aprovada a nova emissão de cotas, seja por ato do Administrador, mediante recomendação do Gestor, nos termos do item 8.1 e 8.1.1 acima, seja por deliberação em assembleia geral de cotistas, nos termos do item 8.1.2, a colocação das novas cotas junto ao público investidor será realizada, conforme indicado no respectivo ato de aprovação, de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03 ou da Instrução CVM nº 476/09.
- 8.1.4 A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:
- (i) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; ou (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; podendo ser aplicado acréscimo ou desconto ao valor da nova cota;
 - (ii) aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo e cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas em data a ser indicada nos respectivos documentos da oferta, fica assegurado, nas futuras emissões de novas cotas do Fundo, o direito de preferência à oferta de novas cotas do Fundo, na proporção do número de cotas que possuírem, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão (“**Direito de Preferência**”);
 - (iii) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;



- (iv) as cotas da nova emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento;
- (v) é admitido que nas novas emissões, a deliberação da assembleia geral de cotistas ou o ato do Administrador, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo estabelecido no instrumento que aprovar a nova emissão, observado o disposto na regulamentação aplicável. Dessa forma, deverá ser especificada a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03;
- (vi) caso a nova Emissão seja colocada por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova Emissão no prazo distribuição estabelecido no instrumento que aprovar a nova emissão, observado o disposto na regulamentação aplicável, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta nova Emissão serão rateados entre os subscritores da nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período;
- (vii) nas emissões de cotas do Fundo em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a sua total integralização. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes dos documentos da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: (a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e (b) multa de 10% (dez por cento);
- (viii) constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao Fundo;
- (ix) se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o Administrador autorizado a prosseguir na execução do valor devido; e



- (x) não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

- 8.2 No caso de ofertas primárias de distribuição de cotas, os encargos relativos à referida distribuição, bem como com o registro das cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários poderão ser arcados pelo Administrador e/ou pelo Gestor, bem como pelos subscritores através da taxa de distribuição primária, nos termos do ato que aprovar referida emissão. O eventual saldo positivo decorrente da arrecadação da taxa de distribuição, após os pagamentos das respectivas custas e despesas, será revertido em benefício do Fundo.
- 8.3 Considera-se “Dia Útil” qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

9 TAXA DE INGRESSO E SAÍDA

- 9.1 Com exceção de eventual taxa de distribuição primária que pode ser cobrada no caso de novas emissões de cotas, nos termos da Cláusula 8 acima, não será cobrada taxa de ingresso no Fundo.
- 9.2 Não será cobrada taxa de saída dos detentores de cotas do Fundo.

10 POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

- 10.1 A assembleia geral ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o item 16.2 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.
- 10.2 O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa e, no máximo, o resultado contábil apurado pelo regime de competência, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período, se houver, poderá, a critério do Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no prazo máximo de 6 (seis) meses, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, com base em recomendação do Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.
 - 10.2.1 Para fins do disposto no item 10.2 acima, os lucros auferidos pelo Fundo deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº1/2014.
- 10.3 O percentual mínimo a que se refere o item 10.2 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo, observado que ao final do balanço semestral os respectivos adiantamentos correspondam, em conjunto, ao mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos.
- 10.4 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 10.2 acima os titulares de cotas do Fundo,



devidamente subscritas e integralizadas, no fechamento do último Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

10.5 Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo; (ii) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

10.6 Para arcar com as despesas extraordinárias do Fundo, e/ou suprir inadimplências e/ou eventual deflação na correção de valores devidos ao Fundo, se houver, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"), a critério exclusivo do Gestor. Ainda, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Imóveis, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- (i) benfeitorias, reparos, obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Ativos Alvo.

10.6.1 Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

10.6.2 O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

10.7 O Fundo manterá sistema de registro contábil permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

11 OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

11.1 Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

- (i) selecionar os bens e direitos e comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvo (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo) e de passivo (escrituração de cotas do Fundo);
- (iii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo

BANCOGENIAL.COM.BR

RIO DE JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK

PHONE:
1 212 388-5600



constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de presença e de atas das assembleias gerais de cotistas; (c) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e, quando for o caso, dos representantes de cotistas, dos profissionais ou empresas contratados conforme os itens 4.7 e 4.10 deste Regulamento;
- (v) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, conforme orientação do Gestor, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (vi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (viii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (ix) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) até o término do procedimento;
- (x) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xii) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias de titulares dos Imóveis, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, nos termos do item 11.3.1;
- (xiii) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM nº 472/08;
- (xiv) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa



de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

- (xv) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo;
- (xvi) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xvii) observar as recomendações do Gestor para o exercício da política de investimentos do Fundo;
- (xviii) conforme alinhamento com o Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- (xix) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08;
- (xx) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xxi) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral de cotistas; e
- (xxii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso.

11.1.2 Independentemente de assembleia geral de cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo, com exceção do próprio Gestor, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de assembleia de geral de cotistas.

11.2 Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviço do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão celebrado entre o Administrador e o Gestor, caberá ao Gestor:

- (i) exceto com relação aos Imóveis, praticar todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
- (ii) identificar, analisar, selecionar e aprovar os Ativos Alvo, exceto Imóveis, que comporão a carteira do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (iii) gerir individualmente a carteira de ativos do Fundo, com exceção dos Imóveis, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na



política de investimento prevista neste Regulamento;

- (iv) adquirir, alienar, permutar e transferir, sob qualquer forma legítima, os ativos integrantes da carteira do Fundo, com exceção dos Imóveis, observado o disposto neste Regulamento;
- (v) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (vi) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos (exceto em relação ao Imóveis), exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, podendo, inclusive, assinar em nome do Fundo instrumentos de compra e venda bem como quaisquer outros instrumentos que se façam necessários ao atendimento da política de investimentos (exceto em relação ao Imóveis);
- (vii) participar e votar em assembleias gerais, reuniões ou foros de discussão atinentes aos ativos que compõem a carteira do Fundo, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos ativos do Fundo, de acordo com a política registrada na ANBIMA, cujo teor pode ser encontrado no seguinte endereço indicado na Cláusula 11.3.3 abaixo;
- (viii) enviar ao Administrador proposta para novas emissões de cotas;
- (ix) na hipótese de emissão adicional de cotas além dos limites do Capital Autorizado, recomendar à Assembleia Geral de Cotistas o preço de emissão das cotas, desde que tal emissão adicional tenha sido previamente autorizada por meio de Assembleia Geral de Cotistas, na forma da Cláusula 16;
- (x) acompanhar e assessorar o Administrador sobre providências para a execução das eventuais garantias reais imobiliárias dos Imóveis;
- (xi) negociar e aprovar o preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes aos Ativos Alvo, exceto dos Imóveis;
- (xii) deliberar sobre a constituição de eventual Reserva de Contingência;
- (xiii) recomendar ao Administrador a proposição de medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento das obrigações previstas nos documentos relacionados aos ativos que compõem a carteira do Fundo, bem como para a defesa dos interesses do Fundo;
- (xiv) conforme o caso, analisar os laudos de avaliação das garantias reais imobiliárias que garantem os Imóveis; e
- (xv) participar de todas as Assembleias Gerais de Cotistas, sejam elas ordinárias ou extraordinárias.

11.3 O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto.

11.3.1 Não obstante o acima definido, o Gestor acompanhará, na medida em que o Fundo for convocado, todas as pautas de assembleias gerais e decidirá sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso considere o tema relevante, o Gestor

BANCOGENIAL.COM.BR

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW
YORK

PHONE:
1 212 388-5600



deverá participar da respectiva assembleia e exercer o direito de voto em nome do Fundo, sendo que, se necessário, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo.

- 11.3.2 As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto do Gestor, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.
- 11.3.3 A política de voto de que trata o item 11.3.2 acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: www.whg.com.br.
- 11.3.4 O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.
- 11.3.5 O Gestor, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.
- 11.4 As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor, que poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável, selecionar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo ou as Aplicações Financeiras bem como praticar quaisquer outros atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo, excetuando-se os investimentos e desinvestimentos em Imóveis.
- 11.5 O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.
- 11.6 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.
- 11.7 Sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, as seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:
 - (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor ou de pessoas a eles ligadas;
 - (ii) a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor ou pessoas a eles ligadas;
 - (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
 - (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução da



CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e

- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou pessoas a eles ligadas, ainda que para atender suas necessidades de liquidez.

11.7.2 Consideram-se pessoas ligadas (“**Pessoas Ligadas**”):

- (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador ou do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

11.8 O Administrador e o Gestor, individualmente e sem solidariedade entre si, responderão pelos prejuízos causados aos cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer outro terceiro contratado, até o limite permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis.

12 DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

12.1 O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.

12.2 Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais de cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

12.3 Compete ao cotista, diretamente ou por meio de prestadores de serviço, manter seu cadastro devidamente atualizado junto à entidade responsável pelo mercado no qual as cotas serão registradas para negociação, se responsabilizando por qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado e isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente de falha, por parte do cotista, em atualizar seu cadastro, ou ainda, pela impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

12.4 Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos meios indicados neste Regulamento.

12.5 Para fins do item acima, é considerado fato relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas do Fundo ou valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas do Fundo; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de cotas do Fundo ou de valores mobiliários a elas referenciados.



13 VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR

13.1 É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (iv) aplicar no exterior os recursos captados no País;
- (v) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- (vi) vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (vii) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou o Gestor; entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral de cotistas nos termos dos itens 13.1 e 16.8 deste Regulamento;
- (viii) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de adquirir imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, bem como nas hipóteses previstas no item 3.1(vi) deste Regulamento;
- (ix) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- (x) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xi) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;
- (xii) praticar qualquer ato de liberalidade; e
- (xiii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

13.2 O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.



14 REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

- 14.1 Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo pagará uma taxa de administração equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado um valor mínimo mensal de R\$13.000,00 (treze mil reais) nos 12 (doze) primeiros meses contados do primeiro pagamento devido ao Administrador (inclusive) e de R\$16.000,00 (treze mil reais) a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive), corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado e calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) (“Taxa de Administração”).
- 14.2 A Taxa de Administração será paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo.
- 14.2.1 Caso as cotas do Fundo passem a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, a Taxa de Administração será calculada com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto as cotas do Fundo integrarem tais índices.
- 14.3 O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.
- 14.4 Além de parcela da Taxa de Administração descrita no Artigo 14.1, o Gestor fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”) a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{Taxa de Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} \times Vb)]$$

Va = lucro caixa apurado mensalmente dentro do semestre civil (caso não tenha atingido performance, é adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_N^M \text{Lucro caixa do mês} \times \text{Índice Correção (M)}$$

M = Mês referência;
N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Índice de Correção: Variação do Benchmark = (IPCA + X), sendo o “X”:

- X = a. Caso a Média IMAB5 (abaixo definida) seja igual ou menor a 4% ao ano, X = Média IMAB5 + 1% ao ano (soma aritmética)
- a.1. Caso a Média IMAB5 seja igual ou menor a 2% ao ano, X = 3% ao ano



b. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 4% e 5% ao ano, $X = 5\%$ ao ano

c. Caso a Média IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, $X = \text{Média IMAB5}$

Média IMAB5 = a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). A Média IMAB5 que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, a Média IMAB5 será calculada para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral.

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado no Fundo pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo (i) acrescido de eventuais integralizações futuras e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados pro rata temporis no período de apuração.

- 14.4.1 As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.
- 14.4.2 O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no item 14.4 acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.
- 14.4.3 É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.
- 14.4.4 Entende-se por “valor da cota do Fundo” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo pelo número de cotas do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do Fundo são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 1º da Instrução CVM 555/14.
- 14.4.5 Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.



14.4.6 Para a Primeira Emissão de Cotas, a Taxa de Performance será devida somente a partir do encerramento da Oferta.

15 SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

- 15.1** O Administrador e o Gestor serão substituídos nos casos de sua destituição pela assembleia geral de cotistas, de sua renúncia ou no caso de seu descredenciamento, assim como na hipótese de sua dissolução, falência, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.
- 15.2** Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do Administrador e/ou do Gestor ficará o Administrador obrigado a:
- (i) convocar imediatamente assembleia geral de cotistas para eleger o sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e
 - (ii) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da assembleia geral de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.
- 15.3** É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral de cotistas, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata o item 15.2(i) acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.
- 15.4** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral de cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.
- 15.5** Caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item 15.2(ii) acima.
- 15.6** Aplica-se o disposto no item 15.2(ii), mesmo quando a assembleia geral de cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia geral de cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.
- 15.7** Para o caso de liquidação extrajudicial do Administrador, se a assembleia geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.
- 15.8** Nas hipóteses elencadas no item 15.1 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia geral de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.
- 15.9** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não



constitui transferência de propriedade.

- 15.10** A assembleia geral de cotistas que substituir ou destituir o Administrador e/ou o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.
- 15.11** Em qualquer caso de substituição do Gestor, caberá ao Administrador praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo, até ser precedida a nomeação de novo o Gestor, ou a liquidação do Fundo.
- 15.12** Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.
- 15.13** Na hipótese de destituição do Gestor, sem Justa Causa (conforme abaixo definido), o Gestor receberá uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos da Cláusula 14 acima a que o Gestor faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição (“**Remuneração de Descontinuidade**”).
- 15.14** Para os fins da Cláusula 15.13 acima, considerar-se-á "**Justa Causa**", conforme determinado por sentença arbitral ou administrativa, sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.
- 15.15** A Remuneração de Descontinuidade a que se refere a Cláusula 15.13 acima será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou: (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do Gestor devida no prazo de pagamento estabelecido na Cláusula 15.13 acima.
- 15.15.1** Na hipótese do item (ii) da Cláusula 15.15 acima, o pagamento da Remuneração de Descontinuidade e o pagamento da remuneração do novo gestor não implicará: em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo recebidas à época da destituição, sendo certo que, caso necessário, a Taxa de Administração deverá ser acrescida na proporção necessária para o pagamento integral da remuneração e do novo gestor, observado que referido incremento deverá ser aprovado na Assembleia Geral que deliberar sobre a destituição do Gestor.

16 ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

- 16.1** Compete privativamente à assembleia geral de cotistas deliberar sobre:
- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

BANCOGENIAL.COM.BR

RIO DE JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW
YORK

PHONE:
1 212 388-5600



- (ii) alteração do regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, a alteração da política de investimentos do Fundo, tal como previsto no item 3.1 deste Regulamento, ressalvado o disposto na regulamentação aplicável, especialmente o disposto no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (v) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vi) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (vii) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (viii) emissão de novas cotas, exceto nos termos do item 8.1 acima;
- (ix) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;
- (x) definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação, observado o previsto no artigo 5.6 deste Regulamento;
- (xi) alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Custódia e da Taxa de Performance;
- (xii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, se aplicável; e
- (xiii) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto.

16.2 A assembleia geral de cotistas que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do item acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

16.3 A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da assembleia geral de cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

16.4 O regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social,



endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

- (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

16.4.2 As alterações referidas no item 16.4 acima deverão ser comunicadas aos cotistas: (i) no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, no caso das hipóteses contidas nos itens 16.5(i) e 16.5(ii) acima; e (ii) imediatamente, no caso da hipótese do item 16.4 (iii) acima.

16.5 Compete ao Administrador convocar a assembleia geral de cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais de cotistas ordinárias; e
- (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais de cotistas extraordinárias.

16.5.2 A assembleia geral de cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

16.5.3 A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral de cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

16.6 A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia geral de cotistas;
- (ii) a convocação da assembleia geral de cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia geral de cotistas; e
- (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia geral de cotistas.

16.6.2 A assembleia geral de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

16.6.3 O Administrador do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas



do Fundo estejam admitidas à negociação.

- 16.6.4** Por ocasião da realização de assembleia geral ordinária de cotistas do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou, quando for o caso, dos representantes de cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia de referida assembleia geral ordinária de cotistas, que passará a ser, para todos os efeitos, uma assembleia geral ordinária e extraordinária de cotistas.
- 16.6.5** O pedido de que trata o item 16.6.3 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleias gerais de cotistas ordinária.
- 16.6.6** O percentual de que trata o item 16.6.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação das assembleias gerais de cotistas ordinária.
- 16.6.7** A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.
- 16.7** As deliberações da assembleia geral de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto (**“Maioria Simples”**).
- 16.7.1** As matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (v), (ix), (xi) e (xii) do item 16.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem (**“Quórum Qualificado”**):
- (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
 - (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.
- 16.7.2** Os percentuais de que trata o item 16.7.1, deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia geral de cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias gerais de cotistas que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.
- 16.8** Somente poderão votar na assembleia geral de cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia geral de cotistas, observadas as disposições do item 8 e seguintes deste Regulamento.
- 16.8.1** Têm qualidade para comparecer à assembleia geral de cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.
- 16.9** O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.
- 16.9.1** O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (iii) ser dirigido a todos os cotistas.



- 16.9.2** É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (cinquenta centésimos por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no item 16.9.1 acima, bem como: (i) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.
- 16.9.3** O Administrador deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome dos cotistas solicitantes a que se refere o item 16.9.2 supra em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.
- 16.9.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.
- 16.10** Além de observar os quóruns previstos no item 16.7.1 deste Regulamento, as deliberações da assembleia geral de cotistas que tratem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das cotas e da renúncia do Administrador, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.
- 16.10.1** No caso de renúncia do Administrador, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias para proceder à sua substituição ou liquidação.
- 16.11** As deliberações em assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada cotista, cujo prazo de resposta deverá ser, no mínimo, de 30 (trinta) dias quando se tratar de assembleia geral ordinária, e, no mínimo, de 15 (quinze) dias quando se tratar de assembleia geral extraordinária, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19- A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.
- 16.11.1** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.
- 16.12** Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas do Fundo:
- (i) seu Administrador ou Gestor;
 - (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
 - (iii) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
 - (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
 - (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
 - (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.
- 16.12.2** Não se aplica a vedação prevista no item acima quando:
- (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi)



do item acima; ou

- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia geral de cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de cotistas em que se dará a permissão de voto;
- (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artartigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

17 **TRIBUTAÇÃO**

17.1 Para fins de subscrição ou integralização de cotas do Fundo, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observar que, se o Fundo aplicar recursos em 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 do Fundo, tal cotista passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

17.1.1 O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados no item 17.1 acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

17.1.2 Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sendo que tal benefício:

- (i) será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

17.1.3 A verificação das condições para a isenção previstas no item 17.1.1 acima será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, conforme previsto no *caput* do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, o que ocorrer primeiro.

17.1.4 O descumprimento das condições previstas neste artigo implicará a tributação dos rendimentos na forma do item 17.1.1 acima, por ocasião da sua distribuição ao cotista.

17.1.5 Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos



ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do imposto de renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

18 FATORES DE RISCO

- 18.1 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento prevista neste Regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto da oferta de cotas do Fundo, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.
- 18.2 As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador e do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

19 DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

- 19.1 Constituem encargos e despesas do Fundo:
- (i) Taxa de Administração e Taxa de Performance;
 - (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
 - (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
 - (iv) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
 - (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
 - (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente componham seu patrimônio;
 - (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
 - (viii) honorários e despesas relacionadas à contratação de consultoria especializada prevista no item 4.7(iii) deste Regulamento;
 - (ix) honorários e despesas relacionadas à contratação de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;



- (x) custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo;
- (xi) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (xii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de assembleia geral de cotistas;
- (xiii) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xv) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xvi) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xvii) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xviii) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

19.2 Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do Fundo correrão por conta do Administrador.

19.3 As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo Administrador nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere esse item exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

19.4 Não obstante o previsto no inciso IV do caput, conforme faculta o artigo 47, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do Fundo.

20 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

20.1 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

20.2 As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

20.3 Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

20.4 Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas.

20.5 O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

BANCOGENIAL.COM.BR

RIO DE JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK

PHONE:
1 212 388-5600



20.6 Na ocorrência de eventos de cisão, incorporação, fusão ou transformação, as demonstrações financeiras do Fundo serão levantadas na data da operação, devendo ser auditadas, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da efetivação do evento, por auditor independente registrado na CVM, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para a relação de troca das cotas.

21 AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

21.1 O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das orientações do Gestor.

21.2 A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes, com a consequente redução do seu valor.

21.3 A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial.

21.4 Na hipótese prevista no item 21.3 acima os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas até a data indicada no anúncio acima mencionado. Os cotistas que não apresentarem tais documentos na data estipulada terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

21.5 No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

21.6 Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional.

21.6.1 Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de cotas em circulação.

21.6.2 Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 21.6.1 acima, o Administrador deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

21.6.3 Na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento ou alienação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, incluindo dos Imóveis, que compõem a carteira do Fundo, os ativos integrantes da carteira do Fundo, incluindo os Imóveis, serão dados em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de cotas detidas por cada titular sobre o valor total das cotas em circulação



à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

21.7 Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

21.7.1 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

21.8 Após a amortização total das cotas do Fundo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (i) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral de cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.

22 REPRESENTANTE DOS COTISTAS

22.1 O Fundo poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia geral de cotistas, com prazo de mandato de, no mínimo, 1 (um) ano, ressalvado o prazo do item 22.4 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- (i) ser cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

22.2 Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

22.3 A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes

BANCOGENIAL.COM.BR

RIO DE JANEIRO

PHONE: 55 21 3923-3000 3500-3000

SÃO PAULO

PHONE: 55 11 3206-8000 2920-8000

MIAMI AFFILIATE

PHONE: 1 212 388-5600

NEW YORK

PHONE: 1 212 388-5600



na assembleia geral de cotistas e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

22.4 O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do Fundo, sendo permitida a reeleição. O representante não fará jus a qualquer remuneração.

22.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

22.6 Sempre que a assembleia geral de cotistas do Fundo for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (ii) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

22.7 Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à assembleia geral de cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à assembleia geral de cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida pelo representante de cotistas;
 - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e



- (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral de cotistas;
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e
- (viii) fornecer ao Administrador, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

22.7.2 O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do item (iv) acima.

22.7.3 O representante de cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

22.7.4 Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do item 21.7 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

22.8 O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais de cotistas do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

22.8.1 Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral de cotistas do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

22.9 O representante de cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

22.10 O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

23 DISPOSIÇÕES FINAIS

23.1 As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

23.2 Fica eleito o foro da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.



ATO DO ADMINISTRADOR DO WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/ME nº 41.256.643/0001-88

Anexo II

SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Este suplemento (“**Suplemento**”) refere-se à 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, a qual será realizada por meio de oferta pública destinada a investidores profissionais, assim definidos nos termos da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, nos termos do Regulamento do Fundo, de qual este Suplemento é parte integrante e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas.

Número da Emissão	A presente emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo (“ Primeira Emissão ”).
Tipo de Distribuição:	Primária.
Montante Inicial da Oferta Restrita:	Inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da Primeira Emissão pelo Preço de Emissão (conforme abaixo definido), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta Restrita ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, ou aumentado em decorrência da emissão das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido).
Montante Mínimo:	O volume mínimo da Oferta Restrita será de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 7.000.000 (sete milhões) Cotas da Primeira Emissão.
Quantidade de Cotas:	Inicialmente, 20.000.000,00 (vinte milhões) de Cotas da Primeira Emissão, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, ou aumentado em decorrência da emissão das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido).
Cotas Adicionais:	A quantidade de Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta

BANCOGENIAL.COM.BR

RIO DE JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK

PHONE:
1 212 388-5600



Restrita poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 4.000.000 (quatro milhões) cotas adicionais, nas mesmas condições das Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, perfazendo o montante de até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, (“**Cotas Adicionais**”), a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Restrita. As cotas eventualmente emitidas em decorrência do Cotas Adicionais passarão a ter as mesmas características das Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”.

Preço de Emissão: O preço de emissão das Cotas da Primeira Emissão será de R\$10,00 (dez reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Preço de Emissão**”).

Custos e Despesas da Oferta Restrita: Exceto pela Comissão de Estruturação, os quais serão arcados com os recursos da Taxa de Distribuição Primária, a totalidade dos gastos da Oferta Restrita serão arcados pelo Fundo.

Taxa de Distribuição Primária: Será devido pelos Cotistas que tiverem interesse em adquirir as Cotas da Primeira Emissão, adicionalmente ao Preço de Emissão, taxa em montante equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,08 (oito centavos) por Cota (“**Taxa de Distribuição Primária**”). Somente a Comissão de Estruturação será paga utilizando os recursos da Taxa de Distribuição Primária.

Preço de Subscrição O preço de subscrição das Cotas da Primeira Emissão será de R\$10,08 (dez reais e oito centavos), o qual corresponde ao somatório do Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária (“**Preço de Subscrição**”).

Data de Emissão: Será a data de emissão das Cotas da Primeira Emissão, que corresponderá a cada data na qual será realizada a liquidação física e



Número de Séries:

Única.

Forma de Distribuição:

A Oferta Restrita consistirá em oferta pública de distribuição com esforços restritos de distribuição, sob regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, observados os termos da Instrução CVM 476/09, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Registro para Distribuição e Negociação

As Cotas da Primeira Emissão poderão ser registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“**DDA**”); e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”); ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas da Primeira Emissão serão liquidadas e custodiadas.

Durante a colocação das Cotas da Primeira Emissão, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota da Primeira Emissão que, até a divulgação da Comunicação de Encerramento da Oferta Restrita e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da Primeira Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota da Primeira Emissão depois de divulgado a Comunicação de Encerramento da Oferta Restrita e de obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas da Primeira Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3.

O Escriturador das Cotas da Primeira Emissão será responsável pela custódia das Cotas da Primeira Emissão que não estiverem depositadas na B3.

Forma de Subscrição e Integralização:

As Cotas da Primeira Emissão serão subscritas durante todo o período de distribuição utilizando-se os procedimentos do

BANCOGENIAL.COM.BR

RIO DE JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW
YORK

PHONE:
1 212 388-5600



DDA, ou através do Escriturador das Cotas da Primeira Emissão. Os Investidores integralizarão as Cotas da Primeira Emissão, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, à vista, a partir da primeira data de liquidação, a qual será informada pelo Coordenador Líder oportunamente, e assim sucessivamente nas demais datas de liquidação, conforme aplicável.

Período de Colocação:

As Cotas da Primeira Emissão deverão ser distribuídas em até 6 (seis) meses contados da divulgação da Comunicação de Início da Oferta Restrita, prorrogáveis sucessivamente por períodos adicionais de 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados do envio da comunicação de início, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476 da Oferta Restrita, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação (“**Período de Colocação**”). Uma vez atingido o Montante Inicial da Oferta Restrita, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta Restrita a qualquer momento.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos do artigo 5º-A da Instrução CVM 476 e dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (“**Distribuição Parcial**”).

Atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, as Cotas da Primeira Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas pelo Administrador.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento, de condicionar a sua adesão à

BANCOGENIAL.COM.BR

RIO DE JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW
YORK

PHONE:
1 212 388-5600



Oferta Restrita ou a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta Restrita; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta Restrita e menor que o Montante Inicial da Oferta Restrita.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas da Primeira Emissão subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da Primeira Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da Primeira Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas da Primeira Emissão objeto da ordem de investimento, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta Restrita poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Para o Investidor que fizer a indicação do item “ii” acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “1” acima.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação das ordens de investimento dos Investidores.

No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta Restrita e existência de subscrição condicionada, nos termos dos itens acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização das Cotas da Primeira Emissão por parte do Investidor que condicionou a sua adesão à Oferta Restrita, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva data de liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero



("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas da Primeira Emissão condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, a Oferta Restrita será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas da Primeira Emissão e a Oferta Restrita seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta Restrita. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas da Primeira Emissão em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta Restrita, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta Restrita, a Oferta Restrita poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Cotas da Primeira Emissão não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os critérios de restituição de valores descritos nos documentos da Oferta Restrita, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas da Primeira Emissão condicionadas.

O montante total captado na integralização deverá ser aplicados nos termos do §3º do artigo 11 da Instrução CVM 472/08.

Público Alvo:

A Oferta Restrita é destinada a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de

BANCOGENIAL.COM.BR

RIO DE JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW
YORK

PHONE:
1 212 388-5600



Investimento Mínimo por Investidor:

2021, conforme alterada (“**Resolução CVM nº 30**” e “**Investidores**”, respectivamente).

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta Restrita, que será de 100 (cem) Cotas da Primeira Emissão, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Coordenador Líder:

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 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04

Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos da Primeira Emissão serão destinados para a aquisição de ativos alvo do Fundo conforme a política de investimento definida no Regulamento.

Demais termos e condições:

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

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Primeira Emissão.



Wealth High Governance

PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA
DA SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS DO

WHG REAL ESTATE
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

LUZ CAPITAL MARKETS