

ANEXO 6.16.1 (A.2) AO MANUAL DO EMISSOR – PERFIL DO FUNDO

WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 41.256.643/0001-88

PERFIL DO FUNDO 24 de novembro de 2021

Código de Negociação		Código ISIN	
Local de Atendimento aos Cotistas	Na sede do Administrador, conforme abaixo indicado, bem como no website: www.bancogenial.com	Jornal para publicações legais	Não aplicável
Data da Constituição do Fundo	11 de dezembro de 2020	Patrimônio Inicial (R\$)	R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), podendo este montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta.
Quantidade de cotas inicialmente emitidas	20.000.000 (vinte milhões) de Cotas, podendo esse montante ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta.	Valor inicial da cota (R\$)	R\$10,00 (dez reais)
Data do registro na CVM	28/07/2021	Código CVM	0321091
Administrador	Diretor Responsável		
BANCO GENIAL S.A. , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio		Rodrigo Godoy Endereço: Rua Surubim, 373, 1º andar	

de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sala 907, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários 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.

São Paulo – SP
CEP 04571050
E-mail: rodrigo.godoy@bancogenial.com
Telefone: (11) 3206-8340

Características do Fundo

O Fundo é uma comunhão de recursos constituída de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472, o Código Civil e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, estando sujeito aos termos e condições do seu regulamento (“**Regulamento**”).

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, portanto não admite o resgate de suas Cotas, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, público em geral, qualificados ou não, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do “Instrumento Particular de Termo de Constituição do Leefer 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 LEFER 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” e a versão vigente do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), bem como, entre outras matérias, os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta (“**Ato do Administrador**”).

Objetivo e Política de Investimento do Fundo

O Fundo tem por objeto auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nos seguintes ativos (“**Ativos Alvo**”):

- (i) quaisquer direitos reais sobre imóveis (“**Imóveis**”);
- (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários.
- (iii) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII (“**SPes**”);

- (iv) cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- (vi) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliários;
- (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.

Os recursos serão destinados à aplicação pelo Fundo nos Ativos Alvo, que não sejam imóveis, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR**, 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.

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.

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 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.

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 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 nº 555/14 ("**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 472/08. 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.

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.

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.

Da 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; (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.