FATORES DE RISCO

Documento Adicional — Informe Anual · Res. CVM 175/2022, Anexo III

Fundo	VÊNUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	**CNPJ**	37.433.832/0001-01
Administrador	WNT CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	**CNPJ Adm.**	45.854.066/0001-87
Gestor	WNT GESTORA DE RECURSOS LTDA	**CNPJ Gestor**	28.529.686/0001-21
Auditor	BGM Auditores Independentes	**CNPJ Auditor**	50.696.344/0001-55
Classificação	Tijolo | Renda | Gestão Ativa	**Público-Alvo**	Investidor Profissional
Início	30/01/2024	**Prazo**	Indeterminado
Fundo Exclusivo	Sim	**Exercício**	2025
PL (dez/2025)	R$ 14.113.513,55	**VPC**	R$ 56,18
Ativo Imob.	R$ 17.795.079,16	**Cotas Emitidas**	318.583,26

O presente documento descreve os principais fatores de risco associados ao investimento em cotas do VÊNUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, elaborado em conformidade com o Art. 59, inciso III, alínea g, do Anexo III da Resolução CVM nº 175/2022. O Fundo é destinado exclusivamente a **Investidores Profissionais**, conforme definição do Art. 11 da Resolução CVM nº 30/2021. Os fatores de risco listados não são exaustivos e podem não representar todos os riscos envolvidos. Exercício de referência: 2025. Resultado apurado: Resultado líquido positivo de R$ 3.785.712,28 (exercício 2025).

1. Risco de Mercado

Variação no valor dos ativos imobiliários em função de condições de mercado, oscilações da taxa básica de juros (Selic), variações cambiais e alterações na oferta e demanda por imóveis no segmento de atuação do Fundo, podendo afetar negativamente o valor patrimonial das cotas.

2. Risco de Liquidez

As cotas do Fundo podem apresentar baixa liquidez no mercado secundário, podendo o cotista encontrar dificuldade para alienar sua posição pelo preço e no momento desejados, especialmente em cenários de estresse de mercado ou elevação da taxa de juros. Por se tratar de fundo destinado a Investidores Profissionais, o mercado de negociação das cotas é restrito a esse público.

3. Risco de Crédito

Possibilidade de inadimplência dos locatários no pagamento dos aluguéis e demais obrigações contratuais, o que pode reduzir ou eliminar a geração de receitas do Fundo e impactar negativamente a distribuição de rendimentos aos cotistas.

4. Risco de Vacância

Possibilidade de os imóveis integrantes da carteira do Fundo ficarem total ou parcialmente desocupados, acarretando redução das receitas de locação. A vacância pode ser agravada por fatores conjunturais, setoriais ou relacionados à localização e qualidade dos imóveis.

5. Risco de Manutenção e Obras

Os imóveis podem requerer obras de manutenção, conservação ou benfeitorias que gerem despesas extraordinárias não previstas no orçamento do Fundo, reduzindo temporariamente a receita líquida disponível para distribuição e podendo impactar o valor patrimonial das cotas.

6. Risco Regulatório e Tributário

Alterações na legislação tributária, regulatória ou urbanística aplicável aos fundos de investimento imobiliário, aos imóveis ou aos setores de atividade dos locatários podem impactar negativamente as receitas, os custos operacionais e o valor dos ativos do Fundo.

7. Risco de Concentração

O Fundo pode apresentar concentração em poucos ativos imobiliários ou locatários, o que amplifica o impacto de eventos adversos sobre a carteira. A inadimplência ou saída de um único locatário relevante pode afetar de forma significativa as receitas e o resultado do Fundo.

8. Risco de Gestão

O desempenho do Fundo depende da qualidade das decisões do Administrador e do Gestor na seleção, aquisição, administração e desinvestimento dos ativos. A eventual substituição desses prestadores de serviço pode ocasionar descontinuidade operacional e impactar negativamente os resultados do Fundo.

9. Risco de Fundo Exclusivo

O Fundo é classificado como exclusivo, com cotista único pessoa jurídica. Esta característica implica que o resgate total de cotas pelo único cotista pode resultar na liquidação do Fundo, impactando a continuidade das operações imobiliárias e dos contratos de locação em curso.

10. Risco de Avaliação dos Ativos

Os imóveis integrantes da carteira são avaliados por empresa especializada com base na norma ABNT NBR 14.653, com periodicidade mínima anual. Variações nas premissas de avaliação (taxa de desconto, taxa de vacância projetada, cap rate) podem resultar em variações significativas no valor dos ativos e no Patrimônio Líquido do Fundo. O ativo imobiliário totalizou R$ 17.795.079,16 em 31 de dezembro de 2025.

WNT CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

CNPJ 45.854.066/0001-87