VÊNUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 37.433.832/0001-01

……..…..…….....

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

REALIZADA EM 16 DE ABRIL DE 2025

I. **Data, hora e local:** Ao 16 de abril de 2025 às 10:00 horas, na sede social da **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º Andar, Torre A, Itaim Bibi – São Paulo/SP, CEP 04538-133 ("**ADMINISTRADORA**" OU "**TRUSTEE DTVM**").

II. **Convocação e Presença:** Convocação dispensada em virtude da presença do cotista detentor da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo. Presentes, ainda, os representantes da **ADMINISTRADORA**, da **WNT GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.529.686/0001-21 ("**GESTORA**" OU "**WNT**"), da **NOVA ADMINISTRADORA**, da **NOVA CUSTODIANTE**.

III. **Mesa: Presidente:** Cesário Batista Passos; **Secretária:** Fabiana Baeta Neves Pinto Lima

IV. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre: **(i)** a transferência da administração, distribuição, controladoria, custódia, tesouraria e escrituração do Fundo para a **WNT CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÌTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S. A ("WNT DTVM"),** sociedade anônima fechada, com sede na cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.477, 8° andar, conjunto 81, sala 07, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob nº 45.854.066/0001-87, autorizada a prestar os serviços de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 20.287, expedido em 26 de outubro de 2022, ("NOVA ADMINISTRADORA"), bem como estabelecer todos os procedimentos que deverão ser adotados pela **ADMINISTRADORA**, e pela **NOVA ADMINISTRADORA** para efetivar a transferência acima referida, a partir do fechamento das operações de 8 de maio de 2025 ("**DATA DE TRANSFERÊNCIA**"); **(ii)** aprovar a alteração do regulamento do Fundo, a fim de

Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400
Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados locais e nacionais

São Paulo
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

www.trusteedtvm.com.br

refletir as deliberações desta assembleia; **(iii)** da indicação dos diretores estatutários da **NOVA ADMINISTRADORA**, que responderão pelas obrigações do Fundo perante a Receita Federal do Brasil ("RFB") e CVM, a partir da **DATA DE TRANSFERÊNCIA**, **(iv)** a realização, pelo auditor do fundo, da auditoria de transferência; e **(v)** autorizar a adoção pela **ADMINISTRADORA** e pela **NOVA ADMINISTRADORA** de todas as medidas necessárias para o cumprimento das deliberações desta Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas.

v. **Deliberações:** O Cotista representando 100% das cotas do Fundo em circulação, **aprova**, sem qualquer ressalva ou restrições, as seguintes ordens do dia:

(i) a substituição da instituição responsável pela administração, pela **NOVA ADMINISTRADORA**, que neste ato aceita a indicação, **a partir da abertura do dia 9 de maio de 2025** ("**DATA DE ABERTURA**")

(ii) a substituição da prestadora de serviço de custódia, de cotas do Fundo pela **NOVA CUSTODIANTE**, que neste ato aceita a indicação, **a partir da abertura do dia 9 de maio de 2025** ("**DATA DE ABERTURA**"). A atual **ADMINISTRADORA** se manterá nas obrigações oriundas da atividade de administração, distribuição, controladoria, custódia, tesouraria e escrituração de cotas do Fundo do Fundo **até o fechamento do dia 8 de maio de 2025** ("**DATA DE FECHAMENTO**" e "**DATA DE TRANSFERÊNCIA**"), inclusive.

A **NOVA ADMINISTRADORA** manifesta a sua anuência em exercer a administração do Fundo, e declara que assumirá todos os deveres e obrigações relativos à administração do Fundo, de acordo com o novo Regulamento do Fundo, a partir da **DATA DE TRANSFERÊNCIA**;

Para a efetiva transferência, a **ADMINISTRADORA**, deverá cumprir procedimentos e condições precedentes listados nos itens abaixo, sendo que o não cumprimento, de qualquer uma delas, pela **ADMINISTRADORA**, ou o não recebimento ou recebimento parcial das informações dentro dos prazos estipulados nesta assembleia são hipóteses de causa justificada para recusa de implantação do Fundo pela **NOVA ADMINISTRADORA**, sem qualquer responsabilidade desta, pois são necessárias informações mínimas do Fundo para viabilizar a sua transferência para a **NOVA ADMINISTRADORA** e transferência dos

demais prestadores de serviços do Fundo. São eles:

a) Na **DATA DE ABERTURA**, a atual **ADMINISTRADORA** transferirá à **NOVA ADMINISTRADORA** a totalidade dos valores integrantes da Carteira, deduzidas a taxa de administração e demais despesas e encargos devidos pelo Fundo até a **DATA DE FECHAMENTO**, se houver, calculadas *pro rata temporis,* considerando o número de dias corridos até a **DATA DE FECHAMENTO**, que serão pagas à **ADMINISTRADORA** ou a quem for devido tal pagamento até a **DATA DE FECHAMENTO**, podendo, inclusive, provisionar os montantes necessários para a confecção das demonstrações financeiras de transferência do Fundo e demais despesas;

b) a **ADMINISTRADORA** entregará à **NOVA ADMINISTRADORA** (i) cópia de todos os documentos societários relativos ao Fundo em até 30 (trinta) dias corridos contados da **DATA DE FECHAMENTO**, mantendo sob a sua guarda os documentos originais relativos ao Fundo pelo prazo estabelecido na regulamentação em vigor; e (ii) cópia da presente ata devidamente assinada por todos.

c) até o 7º (sétimo) dia útil posterior à **DATA DE TRANSFERÊNCIA**, a **ADMINISTRADORA** compartilhará com a **NOVA ADMINISTRADORA** cópia de todos os contratos em vigor, se aplicável, celebrados pelo Fundo e toda a documentação que suporte a composição da carteira de investimentos do Fundo, incluindo, sem limitação: toda a documentação que evidencia o lastro dos ativos de titularidade do Fundo, bem como a documentação comprobatória da titularidade destes pelo Fundo, ficando a **GESTORA**, conforme o caso, responsável pelo envio, quando estes tiverem sido por ela celebrados em nome do Fundo;

d) A **ADMINISTRADORA** permanecerá responsável por todos os atos e fatos ocorridos e pela prestação de informações e atendimento à fiscalização do Banco Central do Brasil, CVM e demais entidades reguladoras, autorreguladoras e fiscalizadoras, até a **DATA DE TRANSFERÊNCIA**, inclusive, devendo sempre apresentar documentos adicionais relativo ao período até a **DATA DE**

TRANSFERÊNCIA, inclusive, à **NOVA ADMINISTRADORA**, caso requerido por estes, pelos Cotistas ou por autoridade fiscalizadora, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data da solicitação, caso outro prazo não seja legalmente aplicável, observado o prazo máximo de guarda estabelecido na regulamentação específica da CVM;

e) A **ADMINISTRADORA** entregará à **NOVA ADMINISTRADORA**, em 5 (cinco) dias úteis contados da **DATA DE FECHAMENTO**, cópia da posição e histórico de todos os Cotistas, bem como dos registros contábeis e fiscais relativos ao período em que o Fundo esteve sob sua administração;

f) A **ADMINISTRADORA** entregará à **NOVA ADMINISTRADORA** até a **DATA DE TRANSFERÊNCIA**, as informações de passivo do Fundo, inclusive os arquivos contendo os relatórios de perdas a compensar e de classificação tributária individualizados por Cotistas e os respectivos documentos que embasem tal situação fiscal, bem como a informação sobre a classificação tributária do Fundo e, **se for o caso**, o histórico de desenquadramentos a que o Fundo se sujeitou, este último no 1º (primeiro) dia útil imediatamente anterior à **DATA DA TRANSFERÊNCIA**, caso aplicável. As informações do passivo do Fundo deverão conter no mínimo as seguintes informações dos Cotistas: nome completo e número do CPF/CNPJ;

g) A **ADMINISTRADORA** entregará à **NOVA ADMINISTRADORA** no 1º (primeiro) dia útil anterior à **DATA DE TRANSFERÊNCIA**, a relação dos Cotistas do Fundo que possuem cotas bloqueadas por questões judiciais e respectiva documentação comprobatória dos bloqueios de cotas;

h) A **ADMINISTRADORA** é responsável: (i) pelo recolhimento de todo e qualquer tributo cujo contribuinte seja o Fundo, seus prestadores de serviços e os cotistas do Fundo, bem como por eventual multa pelo não recolhimento ou recolhimento a menor de todo e qualquer tributo que a legislação lhe tenha atribuído a responsabilidade pelo recolhimento, até a **DATA DA TRANSFERÊNCIA**, inclusive, ou relativamente aos fatos geradores ocorridos até a **DATA DA**

TRANSFERÊNCIA, inclusive. A **ADMINISTRADORA** conservará a posse da documentação contábil e fiscal do Fundo durante o prazo legal exigido, referente às operações ocorridas até a **DATA DE FECHAMENTO**, em perfeita ordem, comprometendo-se a deixar à disposição da **NOVA ADMINISTRADORA** as demonstrações financeiras do Fundo até a **DATA DE FECHAMENTO**, com os respectivos pareceres dos auditores independentes. O recolhimento das obrigações fiscais do Fundo decorrentes dos fatos geradores ocorridos a partir da **DATA DE TRANSFERÊNCIA**, inclusive, caberão à **NOVA ADMINISTRADORA** e ao **NOVO CUSTODIANTE**;

i) A **ADMINISTRADORA** será responsável por enviar aos Cotistas, nos termos da regulamentação em vigor, documento contendo as informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil corrente, bem como os demais documentos que devam ser enviados aos Cotistas nos termos da regulamentação em vigor até a Data de Fechamento;

j) a **NOVA ADMINISTRADORA** nomeia, neste ato, a Sra. **Adriana Elian**, brasileiro, divorciada, administradora de carteira de títulos e valores mobiliários, portador da Cédula de Identidade RG nº 44.084.129-X, inscrito no CPF/ME sob o nº 333.142.118-99, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, para ser a diretora responsável pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo perante a CVM a partir da Data de Fechamento;

k) a **NOVA ADMINISTRADORA** nomeia, neste ato, partir da Data de Fechamento, exclusive, o Sr. **Valério Marega Junior**, brasileiro, Casado, Administrador de carteira e títulos e valores mobiliarios, portador da Cédula de Identidade RG nº 6539955, expedido pela SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 863.437.346-00, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, será o responsável do Fundo perante a Secretaria da Receita Federal do Brasil;

l) Caso haja valores pendentes para conclusão da demonstração financeira, esta deverá ser quitada pela **NOVA ADMINISTRADORA**, caso estejam devidamente provisionados pela Administradora no Fundo. As despesas relativas aos trabalhos dos auditores

independentes correrão por conta do Fundo, devendo a **ADMINISTRADORA** provisioná-la e realizar o respectivo pagamento em nome do Fundo;

m) A **ADMINISTRADORA** deve enviar à **NOVA ADMINISTRADORA**, até o 10º (décimo) dia útil subsequente à **DATA DA TRANSFERÊNCIA**, o balancete do Fundo, relativo ao último mês em que esteve sob sua administração e a posição da carteira do Fundo, relativamente ao dia útil imediatamente anterior à **DATA DA TRANSFERÊNCIA**;

n) A **ADMINISTRADORA** permanecerá responsável por todos os atos por ela praticados na Administração do Fundo até a **DATA DE TRANSFERÊNCIA**. A **ADMINISTRADORA**, não obstante, permanece integralmente responsável: (a) pelo tempestivo envio aos Cotistas e aos ex-titulares de Cotas, se houver, de documentos que devam ser enviados aos Cotistas e aos ex-titulares de Cotas nos termos da regulamentação em vigor e cuja responsabilidade pelo envio, nos termos da regulamentação aplicável, caiba à **ADMINISTRADORA**; e (c) por deixar a **NOVA ADMINISTRADORA** indene de quaisquer demandas, questionamentos ou ações de quaisquer naturezas porventura promovidas por órgãos reguladores ou autorreguladores, pela Receita Federal, contrapartes do Fundo, Cotistas e/ou outros participantes do mercado, fundadas ou decorrentes de atos relativos à administração do Fundo até a **DATA DE TRANSFERÊNCIA**, inclusive;

o) A **ADMINISTRADORA** deverá informar a CVM sobre a sua destituição como instituição **ADMINISTRADORA** do Fundo e a sua substituição pela **NOVA ADMINISTRADORA**, conforme deliberado nesta Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, mediante envio à CVM de cópia da presente ata (se aplicável), sendo que a **NOVA ADMINISTRADORA** deverá confirmar a sua condição como nova instituição **ADMINISTRADORA** do Fundo junto a CVM;

p) Na **DATA DE TRANSFERÊNCIA**, a **ADMINISTRADORA** deverá disponibilizar à **NOVA ADMINISTRADORA** total acesso ao Fundo no âmbito do Sistema CVM Web;

q) A **NOVA ADMINISTRADORA** será responsável por tomar todas as

providências necessárias à atualização do cartão de inscrição do Fundo perante a Secretaria da Receita Federal e/ou quaisquer outras providências necessárias junto a esse órgão relativas à transferência ora aprovada, imediatamente após a **DATA DE TRANSFERÊNCIA**;

r) A **ADMINISTRADORA** encaminhará à **NOVA ADMINISTRADORA**, até a **DATA DA TRANSFERÊNCIA**, o código do Fundo na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("Anbima"), os números das contas do Fundo na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos, no Sistema Especial de Liquidação e Custódia e nos demais ambientes de negociação ("*clearings*"), se aplicáveis;

s) A **NOVA ADMINISTRADORA** será responsável por efetuar a devida comunicação da substituição ora deliberada à ANBIMA;

t) Ficam aprovados pelos Cotistas todos os atos de Administração praticados pela **ADMINISTRADORA** e demais prestadores de serviço do Fundo até a **DATA DE TRANSFERÊNCIA**. Os Cotistas e a **ADMINISTRADORA** dão-se, mutuamente, neste ato, a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação, para mais nada reclamarem um do outro, a qualquer tempo, título ou pretexto, em juízo ou fora dele;

u) A **ADMINISTRADORA** declara que, até a presente data, não tem conhecimento da existência de processos administrativos sancionadores ou inquéritos administrativos instaurados pela CVM, B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, Supervisão de Mercados (BSM), ANBIMA ou quaisquer outros órgãos e instituições reguladoras ou de autorregulação do mercado de capitais, envolvendo o Fundo, bem como não tem conhecimento da existência de qualquer pendência de pagamento de eventual multa ou de envio de informações eventuais ou periódicas de responsabilidade do Fundo aos referidos órgãos e instituições e se responsabiliza pelo cumprimento fidedigno das suas obrigações legais e regulatórias desde a data em que assumiu suas funções até a **DATA DE TRANSFERÊNCIA**;

v) O Fundo passará a ter como endereço, a partir da efetiva **DATA DE TRANSFERÊNCIA**, a sede social da **NOVA ADMINISTRADORA**,

assim como o endereço eletrônico disponível na rede mundial de computadores e os números de telefones para prestação de serviço de atendimento ao cotista serão de responsabilidade da Nova **ADMINISTRADORA**;

w) O Fundo passará a ter Serviço de Atendimento ao Investidor, bem como Ouvidoria conforme informado pela **NOVA ADMINISTRADORA**;

x) No prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da Data da Transferência, a **ADMINISTRADORA** obriga-se a entregar à **NOVA ADMINISTRADORA** a auditoria de transferência, que será elaborada pelo Atual Auditor, com base no Patrimônio Líquido do Fundo apurado na **DATA DE TRANSFERÊNCIA**, considerando o período compreendido entre a data do encerramento do último exercício social do Fundo, ou de sua constituição, conforme o caso, e a Data de Transferência;

y) O presente Instrumento vincula obrigações legais, válidas e vinculantes entre as partes e seus respectivos sucessores a qualquer título, exequíveis de conformidade com os seus respectivos termos; e

z) Nenhuma tolerância ou atraso de qualquer das Partes em fazer cumprir ou exigir o cumprimento dos direitos e obrigações convencionados nesta Ata constituirá novação nem precedente de qualquer natureza, nem prejudicará ou restringirá o exercício dos mesmos direitos e obrigações em igual situação para o futuro, bem como não isentará,em nenhum caso, qualquer das Partes do integral cumprimento de suas obrigações de acordo com o aqui convencionado e previsto.

(iii) Aprovar a alteração do regulamento do Fundo, o qual passará a vigorar na forma do Anexo II à presente ata, a partir da **DATA DE TRANSFERÊNCIA**, a fim, em especial, de refletir as deliberações desta Assembleia e adaptá-lo aos padrões da **NOVA ADMINISTRADORA**, quais sejam:

a) A alteração do objetivo e da política de investimento do Fundo, em sua integralidade, de modo a adequar aos moldes da **NOVA ADMINISTRADORA**, a qual passará a vigorar conforme regulamento anexo ao presente instrumento;

b) a alteração do capítulo que trata dos prestadores de serviço, em razão da aprovação dos itens acima;

c) A alteração da remuneração total paga pelo Fundo, incluindo taxa de administração e custódia, a qual passará a vigorar conforme regulamento anexo ao presente instrumento;

d) A alteração dos riscos ao qual o Fundo está sujeito, de modo a adequar aos moldes da **NOVA ADMINISTRADORA**, a qual passará a vigorar conforme regulamento anexo ao presente instrumento;

e) A alteração do capítulo que trata da emissão, colocação, amortização e do resgate de cotas do Fundo, a qual passará a vigorar conforme regulamento anexo ao presente instrumento;

f) A alteração do capítulo que trata da assembleia geral de cotistas, a qual passará a vigorar conforme regulamento anexo ao presente instrumento;

h) Alteração do Regulamento do Fundo, em sua integralidade, para os moldes da **NOVA ADMINISTRADORA**.

(iv) Aprovar, sem qualquer ressalva, a adoção pela **ADMINISTRADORA** e pela **NOVA ADMINISTRADORA** das medidas necessárias para o cumprimento das deliberações desta Assembleia Geral de Cotistas.

As Partes conferem expressa anuência para que a assembleia por meio de assinaturas eletrônicas, nos termos do **artigo 10, da Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001**, devendo, em casos de contingência, ser firmado de forma impressa.

Ao assinarem por meio de assinaturas eletrônicas, as partes declaram a integridade, autenticidade e regularidade das deliberações acima aprovadas.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foi a Assembleia Geral Ordinária e

Extraordinária de Cotistas do **VÊNUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII,** realizada em 16 de abril de 2025 suspensa pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que depois de lida e conferida, foi por todos assinada, de forma eletrônica, autorizando-se sua publicação, na forma de versão certidão, com a omissão da lista de presença. **É CÓPIA FIEL DA ATA LAVRADA EM LIVRO PRÓPRIO.**

São Paulo,16 de abril de 2025.

FABIANA BAETA NEVES PINTO LIMA

Assinado de forma digital por FABIANA BAETA NEVES PINTO LIMA
Dados: 2025.04.16 15:05:37 -03'00'

Fabiana Baeta Neves Pinto Lima

Secretária