

VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.669.535/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.

Demonstrações financeiras no
período de 20 de novembro de
2020 (data de início das
atividades) a 30 de junho de 2021

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações no patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Notas explicativas às demonstrações financeiras



Building a better
working world

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Vênus - Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

Abstenção de Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Vênus - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 20 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Vênus - Fundo de Investimento Imobiliário, pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

Conforme apresentado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, o Fundo possuía, em 30 de junho de 2021, propriedades para investimento, no montante de R\$ 7.673 mil, que representa 97,11% do patrimônio líquido do Fundo na data base. Até a data de emissão deste relatório, não obtivemos evidências de auditoria suficientes e apropriadas sobre o valor justo do investimento em propriedades para investimento nesta data base.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 20 de outubro de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP034519/O-6



Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.669.535/0001-05

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL*Em 30 de junho de 2021**(Valores em milhares de reais)*

ATIVO	30.06.2021	% do PL
Ativo circulante	7.928	100,34
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	255	3,23
Caixa e equivalentes de caixa		
Disponibilidades	4	0,05
Operações compromissadas	251	3,18
Ativos financeiros de natureza imobiliária (Nota 5)	7.673	97,11
Propriedades para investimento	7.673	97,11
TOTAL DO ATIVO	7.928	100,34
PASSIVO		
Passivo circulante	27	0,34
Passivos financeiros de natureza não imobiliária	27	0,34
Taxa de Administração e gestão	27	0,34
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	7.901	100,00
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	7.928	100,34

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 36.669.535/0001-05
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Período de 20 de novembro de 2020 (data de início das operações) a 30 de junho de 2021

	De 20.11.2020 a 30.06.2021
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO	
Resultado com Ativos de natureza não imobiliária	3
Operações compromissadas	3
Resultado com Ativos de natureza imobiliária	673
Receitas de aluguel	673
Despesas	(341)
Taxa de administração e gestão	(215)
Auditoria	(30)
Despesas com consultoria	(14)
Laudos e avaliações	(25)
Taxas B3	(9)
Despesas com IR	(5)
Emolumentos judiciais e cartórios	(4)
Taxa de fiscalização CVM	(3)
Outras despesas	(37)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	335

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 36.669.535/0001-05****ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.****CNPJ: 22.610.500/0001-88****DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO***Período de 20 de novembro de 2020 (data de início das operações) a 30 de junho de 2021*

	Capital Social	Resultado	Total
Integralização de cotas	7.956		7.956
(-) Gastos com emissão de cotas	(65)		(65)
Resultado do exercício		335	335
Destinações:			
(-) Dividendos distribuídos		(325)	(325)
Saldo em 30 de junho de 2021	7.891	10	7.901

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 36.669.535/0001-05
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

Período de 20 de novembro de 2020 (data de início das operações) a 30 de junho de 2021

	De 20.11.2020 a 30.06.2021
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Resultado líquido do período	335
Variação no passivo	
Taxa de Administração e gestão	27
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	362
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	
Propriedades para investimento	-7.673
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(7.673)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	
Recebimento pela integralização de cotas	7.956
Gastos com emissão de cotas	(65)
Distribuição de rendimentos	(325)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	7.566
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	255
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	255
Disponibilidades	4
Operações compromissadas	251
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	255

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.669.535/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras no período de 20 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Vênus – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, em 17 de agosto de 2020 e iniciou suas atividades em 20 de novembro de 2020, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de dezembro de 2008, e alterações posteriores.

O objetivo do Fundo é o investimento na aquisição de direitos reais sobre imóveis rurais, localizados em qualquer região dentro do território nacional, os quais irão gerar renda ao Fundo por meio do arrendamento de tais imóveis ou da exploração do direito de superfície de tais imóveis.

O Fundo destina-se a investidores profissionais.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pela Administradora, Gestora e qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis não estão sendo apresentadas de forma comparativa devido ao início das atividades do Fundo que aconteceu em 20 de novembro de 2020.

VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.669.535/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras no período de 20 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

d. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado “Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo”.

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que

VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.669.535/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras no período de 20 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

Redução ao valor recuperável (impairment)

A Administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

e. Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações com aquisição de propriedades para investimento”.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.669.535/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras no período de 20 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Caixa e equivalentes de caixa

	Quantidade	Valor Contábil	Vencimento
Disponibilidades		4	Sem vencimento
Operações compromissadas			
Letras do Tesouro Nacional	269	251	Até 1 ano
TOTAL		255	

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a. Propriedades para investimento

Imóveis	Custo de Aquisição	Ajuste a valor justo	Valor Contábil
Fazenda Salitre	7.673	-	7.673
TOTAL			7.673

O Fundo adquiriu as terras que atualmente compõe a Fazenda Salitre em 24 de novembro de 2020, as terras classificadas como propriedade para investimento foram registradas pelo seu custo de aquisição, a administradora entende que o valor praticado de compra reflete o valor justo da transação, estando abaixo discriminadas:

Terras	Roteiro de Acesso	Coordenadas	Áreas ha	Cidade
CMISS-11 Matrícula 26221 Propriedade Fazenda da Serra	Partir de Serra do Salitre na direção norte na BR-146 e seguir 1,3 km,	UTM: 23 K - 320336.00 m E / 7889499.00 m S	43,9035	Serra do Salitre - MG

VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.669.535/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras no período de 20 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

	fazer um retorno e percorrer 190 m, virar a direita na MG-230 e seguir 4,9 km até a propriedade que se encontra a direita			
CMISS-31 Matrícula 71913 Fazenda Salitre	Partir de Serra do Salitre na direção norte na BR-146 e seguir 1,3 km, fazer um retorno e percorrer 190 m, virar a direita na MG-230 e seguir 5,0 km até a propriedade que se encontra a direita.	UTM: 23 K - 320097.00 m E / 7889706.00 m S	108,0857	Serra do Salitre - MG
CMISS-33 Matrícula 56454 Fazenda Serra	Partir de Serra do Salitre na direção norte na BR-146 e seguir 1,3 km, fazer um retorno e percorrer 190 m, virar a direita na MG-230 e seguir 2,3 km até a propriedade que se encontra a direita	UTM: 23 K - 322502.00 m E / 7888721.00 m S	40,5259	Serra do Salitre - MG
CMISS-37 Matrícula 38504 Fazenda Serrinha	Partir de Serra do Salitre na direção norte na BR-146 e seguir 1,6 km, virar a direita na MG-230 e percorrer 1,3 km, virar a esquerda e seguir 1,5 km até a propriedade.	UTM: 23 K - 326634.00 m E / 7888969.00 m S.	10,57	Serra do Salitre - MG
CMISS-38 Matrícula	Partir de Patrocínio na direção nordeste na BR-365 e seguir 11,9 km, virar a direita e percorrer 57 m, virar a direita e seguir 1,9 km até a propriedade.	UTM: 23 K - 303156.00 m E / 7912738.00 m S.	291,4358	Patrocínio - MG

6 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas

VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.669.535/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras no período de 20 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos. Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na

VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.669.535/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras no período de 20 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

7 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As operações compromissadas são custodiadas pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.

8 Retorno sobre o patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício	335
Patrimônio líquido inicial	7.956
Adições/deduções	
Gastos com colocações de cotas	(65)

VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.669.535/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras no período de 20 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

Total das adições/deduções	(65)
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	4,24

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocações de cotas, caso o evento tenha ocorrido.

9 Encargos do fundo

a. Taxa de administração e gestão

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre a soma do valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, 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, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal R\$ 25. Adicionalmente, será devido à Administradora: (i) um valor fixo mensal de R\$ 1,2 (mil e duzentos reais), referente ao pagamento pela prestação do serviço de Banco Liquidante do Fundo, caso este seja contratado; (ii) um valor fixo mensal de R\$ 2 (dois mil reais), referente ao pagamento pela prestação do serviço de Escrituração, acrescido dos valores unitários por Cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela abaixo, a qual será acrescida na Taxa de Administração, devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

Referida remuneração será acrescida de (i) envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (Custo unitário de cinco reais por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa), (ii) Cadastro de cotistas no sistema de escrituração do Administrador, custo unitário de R\$ 5,00 por cadastro (cinco reais), nos casos em que as cotas forem escriturais; (iii) envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescido de custos de postagens; e (iv) valores unitários por Cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela abaixo:.

VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.669.535/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras no período de 20 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

Quantidade de Cotistas		
De	Até	Valor unitário por cotista, à título de taxa de escrituração
0	2.000	R\$1,40 (um real e quarenta centavos)
2.001	10.000	R\$0,95 (noventa e cinco centavos)
Acima de 10.001		R\$0,95 (noventa e cinco centavos)

A taxa de administração engloba as taxas de custódia, gestão, escrituração e consultoria imobiliária de cotas do FUNDO e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do FUNDO, os quais serão debitados do FUNDO de acordo com o disposto neste regulamento e legislação vigente

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

No período de 20 de novembro de 2020 a 30 de junho de 2021 a despesa com taxa de administração foi de R\$215.

Não será cobrado taxa de performance do Fundo.

10 Emissões, amortizações, resgates e negociação de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

As ofertas públicas de cotas do Fundo se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral e no Boletim de Subscrição, e, exceto se aprovadas de forma diversa pela Assembleia Geral, serão realizadas mediante esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476.

No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o Boletim de Subscrição que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando os prazos e procedimentos operacionais da B3 quando o Fundo possuir suas cotas negociadas em mercados organizados. Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do Fundo.

VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.669.535/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras no período de 20 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

O Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, assegurado o direito de preferência. A proposta da Administradora sobre eventual nova emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente. A deliberação da Assembleia Geral que delibere sobre uma nova emissão de cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

No período de 20 de novembro de 2020 a 30 de junho de 2021 houve emissão de 79.565 cotas no montante de R\$7.957.

b. Amortizações e resgates de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei no 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período de 20 de novembro de 2020 a 30 de junho de 2021 não houve amortização de cotas.

c. Negociação de cotas

As cotas poderão ser negociadas no ambiente de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3.

11 Legislação tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte,

VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.669.535/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras no período de 20 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.669.535/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras no período de 20 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

12 Transações com partes relacionadas

Além do descrito na Nota Explicativa 9, o Fundo possui conta corrente junto ao administrador do Fundo no valor de R\$4.

13 Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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.

A base de distribuição está assim apresentada:

	2021
Lucro líquido do exercício	335
Lucro base caixa	335
Dividendos pagos antecipadamente	325
% do resultado do período distribuído	97,11%

14 Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.669.535/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras no período de 20 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

15 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

16 Alterações estatutárias

No período de 20 de novembro de 2020 a 30 de junho de 2021 não houve alterações estatutárias.

17 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

18 Outros assuntos – COVID 19

Em dezembro de 2019 e com seus impactos até a data de emissão do relatório, um novo agente de Coronavírus ("COVID19") foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". O surto do COVID19 e suas variantes tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá refletir diretamente na queda dos preços dos ativos financeiros investidos pelo Fundo.

19 Diretor e contador

Ernane Alves
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/O