

Demonstrações Financeiras

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)

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021,
com Relatório do Auditor Independente sobre as
Demonstrações Financeiras

CONTEÚDO

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Balanço Patrimonial	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	5
Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto	6
Notas explicativas às demonstrações financeiras	7

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 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 30 de junho de 2022, 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 2022, propriedades para investimento, no montante de R\$ 7.676 mil, que representa 95,07% 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 e do respectivo impacto no resultado, que poderia ocorrer, em virtude de abstenção de opinião ocorrida em exercício anterior 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, 29 de setembro de 2022.

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



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 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Ativo	30.06.2022	% sobre o PL	30.06.2021	% sobre o PL
Circulante	8.128	100,66	7.928	100,34
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	329	4,08	255	3,23
Disponibilidades	11	0,14	4	0,05
Operações compromissadas	318	3,94	251	3,18
Realizações				
Contas a receber de aluguéis	113	1,40	-	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária (Nota 5)	7.676	95,07	7.673	97,11
Propriedades para investimento	7.676	95,07	7.673	97,11
Outros valores a receber	10	0,13	-	-
Outros valores a receber	6	0,08	-	-
Despesas antecipadas	4	0,04	-	-
Total do ativo	8.128	100,68	7.928	100,34
Passivo				
Circulante				
Valores a pagar	54	0,68	27	0,34
Taxa de administração e gestão (Nota 13)	32	0,40	27	0,34
Auditoria	19	0,24	-	-
Imposto de renda sobre ativos financeiros	3	0,04	-	-
Total do passivo	54	0,68	27	0,34
Patrimônio Líquido (Nota 8)	8.074	100,00	7.901	100,00
Cotas integralizadas	7.891	97,73	7.891	99,87
Lucros acumulados	183	2,27	10	0,13
Total do passivo e do patrimônio líquido	8.128	100,68	7.928	100,34

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 20 de novembro de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais)

Composição do resultado do período	30.06.2022	20.11.2020 a 30.06.2021
Resultado com ativos financeiros de natureza não imobiliária	18	3
Operações compromissadas	18	3
Resultado com ativos de natureza imobiliária	1.425	673
Receita de aluguel	1.425	673
Outras despesas/receitas (Nota 13.b)	(500)	(341)
Taxa de administração e gestão (Nota 13)	(358)	(215)
Despesas com consultoria	(76)	(14)
Auditoria	(51)	(30)
Despesas do sistema financeiro	(11)	(12)
Laudos e avaliações	-	(25)
Outras despesas	(4)	(46)
Resultado líquido do período	943	335

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 20 de novembro de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucros Acumulados	Total
Em 20 de novembro de 2020 (data do início das operações)	-	-	-
Emissão de cotas (Nota 10.a)	7.956	-	7.956
Gastos com emissão de cotas	(65)	-	(65)
Distribuição do resultado do período	-	(325)	(325)
Resultado líquido do período	-	335	335
Em 30 de junho de 2021	7.891	10	7.901
Distribuição do resultado do período	-	(770)	(770)
Resultado líquido do período	-	943	943
Em 30 de junho de 2022	7.891	183	8.074

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 20 de novembro de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais)

	30.06.2022	20.11.2020 a 30.06.2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do período	943	335
Variação no ativo e passivo		
Aluguéis a receber	(113)	-
Outros valores a receber	(10)	-
Valores a pagar	27	27
Caixa líquido das atividades operacionais	847	362
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Propriedades para investimento	(3)	(7.673)
Caixa líquido aplicado/gerado pelas atividades de investimento	(3)	(7.673)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	-	7.956
Gastos com emissão de cotas	-	(65)
Distribuição de rendimentos	(770)	(325)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	(770)	7.566
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	74	255
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	255	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	329	255
Variação de caixa e equivalentes de caixa	74	255

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 20 de novembro de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021

(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, conforme definidos na regulamentação em vigor.

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 preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pelas Instruções CVM nº 516/11 e CVM nº 472/08 e alterações posteriores.

As estimativas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e no julgamento da Administradora para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis, em conformidade com a prática contábil vigente. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 20 de novembro de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021

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

O caixa e equivalente 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, de três meses ou menos.

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago, acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de “Resultado com operações compromissadas”.

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 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 20 de novembro de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021

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

e) 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.

f) 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.

g) 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).

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 20 de novembro de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021

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

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

O caixa e equivalentes de caixa estão representados por:

	30.06.2022
Disponibilidades (1)	11
Aplicações Financeiras (2)	318
Total	329

(1) As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.

(2) As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Propriedades para investimento

O Fundo adquiriu as terras que atualmente compõe a Fazenda Salitre em 24 de novembro de 2020, as terras classificadas como propriedade para investimento, 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, 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	UTM: 23 K - 320336.00 m E / 7889499.00 m S	43,9035	Serra do Salitre - MG
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	UTM: 23 K - 320097.00 m E / 7889706.00 m S	108,0857	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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 20 de novembro de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021

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

	encontra a direita.			
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

Risco de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os cotistas.

Risco de liquidez: 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 cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 20 de novembro de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021

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

cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de crédito: Os outros ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou 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.

b) Controles relacionados aos riscos

A administradora privilegia, como forma de controle de riscos, decisões tomadas pelo gestor, consultoria técnico operacional especializada e o comitê de investimentos, que ponderam sobre os controles realizados pelas equipes e, eventualmente, decidem sobre medidas a serem tomadas.

Através desses profissionais, são traçadas as diretrizes a serem seguidas pelo Fundo, visando administrar à exposição a riscos. O cumprimento da política de investimento, e consequentemente os riscos envolvidos nos investimentos, é monitorado, visando conhecer, limitar e mitigar os riscos inerentes.

A governança estabelecida não caracteriza à eliminação total dos fatores de risco a que o Fundo está sujeito. Apesar da administradora utilizar técnicas e procedimentos para manter o acompanhamento de risco, acontecimentos eventuais e inesperados podem impactar negativamente a performance do Fundo.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido 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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 20 de novembro de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021

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

No exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 20 de novembro de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021 o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 30 de junho de 2022, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 79.565,00 (2021 – R\$ 79.565,00) cotas, cujo valor unitário é de R\$ 101,475121 (2021 – R\$ 99,301833) totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 8.074 (2021 – R\$ 7.901).

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

Período	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 30.06.2022	101,475121	2,19	8.009
Período de 20.11.2020 a 30.06.2021	99,301833	4,24	7.946

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 20 de novembro de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021

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

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.

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 exercício findo em de 30 de junho de 2022 não houve emissão nem integralização de cotas. (No período de 20 de novembro de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021 houve emissão de 79.565,00 cotas no montante de R\$7.957.)

b) Resgate de cotas e amortizações

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 exercício findo em de 30 de junho de 2022 e período de 20 de novembro de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021 não houve amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 20 de novembro de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021

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

11. 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.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve 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.

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou ativos de liquidez, com base em recomendação apresentada pela gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação 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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 20 de novembro de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021

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

Em 30 de junho de 2022, está assim apresentada:

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	2022	
	Contábil	Financeiro
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	1.425	1.312
Resultado líquido de imóveis para renda	1.425	1.312
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	18	18
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	18	18
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(358)	(327)
(-) Auditoria independente	(51)	(32)
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(11)	(27)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas (Judicial ou Extrajudicialmente)	(75)	(76)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(4)	(4)
(+/-) Outras receitas/despesas	(1)	(26)
Total de outras receitas/despesas	(500)	(492)
Resultado contábil/financeiro líquido	943	838
Resultado financeiro líquido acumulado		838
95% do resultado financeiro líquido acumulado		796
Rendimentos declarados		812
Rendimentos do exercício anterior apurados no exercício corrente		69
(-) Rendimentos pagos antecipadamente		(770)
Rendimento líquido a pagar remanescente		111
% do resultado financeiro líquido declarado		96,90%

A administradora apurará mensalmente os resultados do Fundo, até o 10º dia útil do mês subsequente ("Data de Apuração") ao mês objeto da apuração ("Mês de Referência"), e poderá distribuir aos cotistas, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês da Data de Apuração, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, nos termos acima, será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais

No período de 20 de novembro de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021, está assim apresentada:

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 20 de novembro de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021

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

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

12. 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

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados pelo administrador.

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3 Brasil Bolsa Balcão

13. 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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 20 de novembro de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021

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

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 esteja 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:.

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.

Não será cobrado taxa de performance do Fundo.

No exercício 30 de junho de 2022, as despesas com taxa de administração e gestão foram de R\$ 358, respectivamente.

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 20 de novembro de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021

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

Não será cobrado taxa de performance, de ingresso ou de saída do Fundo

b) Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 8.009 foram os seguintes:

Despesas	30.06.2022		20.11.2020 a 30.06.2021	
	Valor	% PL médio	Valor	% PL médio
Taxa de administração e gestão	(358)	4,47%	(215)	2,68%
Despesas com consultoria	(76)	0,95%	(14)	0,17%
Auditoria	(51)	0,64%	(30)	0,37%
Despesas do sistema financeiro	(11)	0,14%	(12)	0,15%
Laudos e avaliações	-	0,00%	(25)	0,31%
Outras despesas	(4)	0,05%	(45)	0,56%
Total	(500)	6,24%	(341)	4,26%

14. Deliberações em assembleia

No exercício findo em de junho de 2022 e período de 20 de novembro de 2020 a 30 de junho de 2021 não houve alterações estatutárias..

15. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do seu sistema de envio de documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o 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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 20 de novembro de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021

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

-
- (i) mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-1 da Instrução CVM nº 472/08;
 - (ii) trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-11 da Instrução CVM nº 472/08;
 - (iii) anualmente, até 90 dias após o encerramento do período: as demonstrações financeiras; o parecer do auditor independente; e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
 - (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de cotistas; até 08 dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

16. 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, 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 20 de novembro de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021

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

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação da 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.

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

17. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 381, de 14.01.2003, informamos que a administradora não contratou serviços dos auditores independentes 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. 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.

19. Transações com partes relacionadas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 20 de novembro de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021

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

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 13, o Fundo possui as seguintes transações:

Depósito bancário

O Fundo efetua movimentação financeira em conta corrente mantida junto a administradora. O saldo em 30 de junho de 2022 era de R\$ 11 (2021 – R\$ 4).

20. Outros assuntos

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus impactou adversamente as atividades econômicas globais. O desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Este evento pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado.

O administrador e a gestor não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações contábeis apresentadas, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

21. Eventos subsequentes

Após o exercício findo em 30 de junho de 2022 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações financeiras.

22. Diretor e contador

Eric Hayashida
Diretor

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