

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 2023 e 2022
com Relatório do Auditor Independente

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

30 de junho de 2023 e 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Balanços patrimoniais.....	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Vênus – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem os balanços patrimoniais em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Vênus – Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das 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. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de determinação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme apresentado nas notas explicativas nº 3 e 5, as propriedades para investimento no montante de R\$ 6.654 mil, que representa 94,21% do patrimônio líquido, é registrada pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, as propriedades para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliarem na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, e os dados utilizados no método comparativo, que se utiliza de investigações de valores de propriedades semelhantes à venda em áreas próximas às propriedades para investimento detidas pelo Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. A determinação da distribuição de rendimentos aos cotistas foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse montante em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada para determinação deste valor.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo, com base nos valores de juros apropriados no exercício e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa nº 12 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os procedimentos de cálculo da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, efetuados com base nos dispositivos contidos no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, bem como as informações divulgadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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 investimentos 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 04 de outubro de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Emerson Morelli
Contador CRC SP-249401/O

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

Balanços Patrimoniais

Em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Ativo	30.06.2023	% sobre o PL	30.06.2022	% sobre o PL
Circulante	483	6,80	8.128	100,66
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	383	5,43	329	4,08
Disponibilidades	21	0,30	11	0,14
Operações compromissadas	362	5,13	318	3,94
Realizações				
Contas a receber de aluguéis	97	1,37	113	1,40
Outros valores a receber	3	0,04	10	0,13
Despesas antecipadas	3	0,04	6	0,08
Outros valores a receber	-	-	4	0,04
Não Circulante	6.654	94,21	7.676	95,07
Investimento				
Propriedades para investimento (Nota 5)	6.654	94,21	7.676	95,07
Total do ativo	7.137	101,05	8.128	100,68
Passivo				
Circulante				
Valores a pagar	74	1,05	54	0,68
Taxa de administração e gestão (Nota 9.a)	33	0,47	32	0,40
Auditoria	36	0,51	19	0,24
Imposto de renda sobre ativos financeiros	3	0,04	3	0,04
Taxa de escrituração	2	0,03	-	-
Total do passivo	74	1,05	54	0,68
Patrimônio Líquido (Nota 8)	7.063	100,00	8.074	100,00
Cotas integralizadas	7.891	112	7.891	97,73
Lucros acumulados	(827)	(12)	183	2,27
Total do passivo e do patrimônio líquido	7.137	101,05	8.128	100,68

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

Demonstrações dos Resultados

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	30.06.2023	30.06.2022
Resultado com ativos financeiros de natureza não imobiliária	35	18
Operações compromissadas	35	18
Propriedades para Investimento	375	1.425
Ajuste a valor justo	(1.022)	-
Receitas de Aluguéis	1.397	1.425
Outras despesas/receitas (Nota 13.d)	(505)	(500)
Taxa de administração e gestão (Nota 9.a)	(414)	(358)
Auditoria	(52)	(51)
Despesas do sistema financeiro	(24)	(11)
Laudos e avaliações	(13)	-
Despesas com consultoria	-	(76)
Outras despesas	(2)	(4)
Resultado líquido dos exercícios	(95)	943

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucros Acumulados	Total
Em 30 de junho de 2021	7.891	10	7.901
Distribuição do resultado do exercício	-	(770)	(770)
Resultado líquido do exercício	-	943	943
Em 30 de junho de 2022	7.891	183	8.074
Distribuição do resultado do exercício	-	(916)	(916)
Resultado líquido do exercício	-	(95)	(95)
Em 30 de junho de 2023	7.891	(828)	7.063

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	30.06.2023	30.06.2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	(95)	335
	-	-
Variação nos ativos e passivos		
Aluguéis a receber	16	-
Outros valores a receber	7	-
Valores a pagar	20	27
Caixa líquido das atividades operacionais	(52)	362
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Propriedades para investimento	1.022	(7.673)
Caixa líquido aplicado/gerado pelas atividades de investimento	1.022	(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	(916)	(325)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	(916)	7.566
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	54	255
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	329	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	383	255
Variação de caixa e equivalentes de caixa	54	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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(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.

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

b) Caixa e equivalentes de caixa

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”, quando aplicável.

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.

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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.

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

f) 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).

g) Demonstração do fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método direto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata.

3.1. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A resolução emitida, mas ainda não vigentes até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir:

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos.	As Resoluções entrarão em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023		Altera a ICVM Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa estão representados por:

	30.06.2023	30.06.2022
Disponibilidades (1)	21	11
Aplicações Financeiras (2)	362	318
Total	383	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. 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 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	UTM: 23 K - 322502.00 m E / 7888721.00 m S	40,5259	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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

	encontra a direita			
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.	24,50	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

i. Método de determinação do valor justo

O Fundo contratou a Binswanger Brazil para a elaboração do laudo de avaliação das propriedades para investimento.

O método adotado foi o método comparativo direto de dados de mercado, que consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

Em 30 de junho de 2023 o Fundo teve um resultado negativo com ajuste a valor de justo de (R\$ 1.022).

6. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pela Administradora, pelo Consultor Imobiliário, pelos Coordenadores ou por qualquer pessoa, aos cotistas do FUNDO, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

Riscos Institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do FUNDO poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de crédito dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco relacionado com objetivo preponderante de investimento do Fundo.

O Fundo pode não atingir o objetivo de investimento preponderante nos Ativos Alvo, caso em que o seu resultado estará intrinsecamente atrelado a títulos imobiliários ou títulos com perfil de renda fixa disponíveis no mercado.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos integralizados serão aplicados em aplicações financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos tributários

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, Cofins, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo FUNDO, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

Risco Tributário relacionado a CRI, LH, LCI e LIG

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LIG e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LIG e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo

A Política de Investimentos do Fundo prevê critérios de alocação em determinados segmentos para a aquisição dos Ativos Alvo. Os critérios de alocação dos Ativos Alvo do Fundo geram a concentração de risco dos Ativos Alvo no segmento do mercado rural imobiliário onde os Ativos Alvo se localizam, o que significa a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos neste segmento. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento dos arrendatários ou superficiários dos Ativos Alvo em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos cotistas.

Risco relativo à extensa legislação aplicável ao Fundo

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários pelo Fundo ou a exploração do arrendamento ou do direito de superfície dos Ativos Alvo pelo Fundo sujeitam-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a exploração do arrendamento ou do direito de superfície dos Ativos Alvo pelo Fundo. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados do Fundo.

Risco de reclamações de terceiros

O Fundo poderá responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade dos Ativos Alvo e consequentemente do Fundo.

Risco do Prazo

Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo e considerando que a aquisição de cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimentava volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Risco Operacional

Considerando que o objetivo do Fundo visa proporcionar uma remuneração adequada para o investimento advinda da exploração dos Ativos Alvo e especialmente em decorrência da exploração de contratos de arrendamento e/ou cessão do direito de superfície, caso a administração dos Ativos Alvo venha a ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta da Administradora, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Ativos Alvo que considere adequada. Além disso, os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo serão administrados e geridos pela Administradora, portanto os resultados destes ativos financeiros do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da Administradora, do Consultor Imobiliário, do custodiante, do escriturador e do auditor independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários

Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM 472, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses Outros Títulos e Valores Mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado em Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público-alvo de acordo com a Política de Investimento.

Demais riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do FUNDO, o que teria um impacto na rentabilidade 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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Administradora, que atendam à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o Fundo não aloque seus recursos em Ativos Alvo, recursos do Fundo permanecerão aplicados em aplicações financeiras.

Riscos de influência de mercados de outros países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, a Administradora, o Consultor Imobiliário e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos cotistas minoritários.

Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGs, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à Assembleia Geral. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, do Consultor Imobiliário ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto, se houver, e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, o Consultor Imobiliário e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a Administradora e o Consultor Imobiliário não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto, se houver, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto, se houver, e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada ("Instrução CVM 516"). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras 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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Riscos relacionados à estratégia de investimento

A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Alvo, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho da Administradora e do Consultor Imobiliário na realização de suas atividades. Não há garantias de que a Administradora e/ou o Consultor Imobiliário permanecerão nestas funções por todo o prazo de duração do Fundo ou que estes consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade da Administradora e/ou do Consultor Imobiliário de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição de administrador e/ou o gestor do Fundo e impossibilidade de contratação de prestadores de tais serviços com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte da Administradora e do Consultor Imobiliário, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pela Administradora e/ou pelo Consultor Imobiliário ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na Instrução CVM 472 e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas da Administradora e do Consultor Imobiliário, regras que coíbem conflito de interesses, e a Administradora e o do Consultor Imobiliário podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

Riscos de desvalorização dos Ativos Alvos e condições externas

O valor de cada Ativo Alvo investido pelo Fundo está sujeito a condições sobre as quais o Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos referidos projetos que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Risco imobiliário

É a desvalorização de cada Ativo Alvo, ocasionado por, em especial, mas não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem a economia de forma sistêmica, (ii) mudança de zoneamento ou normas regulatórias que impactem diretamente o local de cada Ativo Alvo, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos de cada Ativo Alvo (limitando sua valorização ou potencial de revenda), (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos imobiliários e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) de cada Ativo Alvo em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo

O Fundo deterá os Ativos Alvo. O valor dos imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada a CRIs ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI, às LIG e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados.

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Risco de desapropriação e de sinistro

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo, eventuais desapropriações, parcial ou total, poderão acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Ativos Alvo, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos cotistas. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Ativos Alvo.

Risco das Contingências Ambientais

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade 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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Risco relacionado à extensa regulamentação a que estão sujeitos o setor imobiliário e o setor rural

O setor imobiliário e o setor rural brasileiro estão sujeitos a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração dos Ativos Alvo que serão investidos pelo Fundo estão condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da constituição do Fundo poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

Risco relacionado à aquisição de Imóveis

O Fundo irá deter os Ativos Alvo. E os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do Imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo, condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de cessão de superfície, arrendamento ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado de cada imóvel está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições pode causar uma diminuição significativa no seu valor, que pode impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das cotas.

Risco de vacância

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de novos superficiários e/ou novos arrendatários dos imóveis, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de cessão de superfície, arrendamento e venda dos imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à não substituição da Administradora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia Geral ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Instrução CVM 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco de Governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das cotas.

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos cotistas.

Risco relacionado às garantias dos ativos: risco de aperfeiçoamento das garantias dos ativos.

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo e aos ativos financeiros do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo e aos Ativos Financeiros do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de aumento dos custos de construção

Caso o Fundo adiante quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra de empreendimentos e sejam compatíveis com o seu cronograma físico— financeiro o Fundo estará exposto ao risco de aumento dos custos de construção. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos Alvo e os ativos financeiros do Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Administradora que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Administradora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do FUNDO e a rentabilidade das cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pelo Consultor Imobiliário, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Risco de Não Colocação da 1ª Emissão

Caso não seja atingido o Valor Total da 1ª Emissão, a oferta pública de distribuição de cotas será cancelada. Caso haja integralização e a 1ª Emissão seja cancelada, fica a Administradora obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, sendo que a devolução será realizada na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas e aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Risco de Indisponibilidade de Negociação das cotas

O início da negociação das cotas objeto da 1ª Emissão ocorrerá somente após decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor profissional, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, a efetiva integralização da cota, a transferência das cotas integralizadas para a central depositária B3 e a respectiva autorização da B3. O investidor deverá também providenciar a transferência das cotas integralizadas para a central depositária da B3, para permitir a sua negociação no ambiente de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3. A transferência poderá ser realizada por meio de um agente de custódia de preferência do investidor. Essa transferência poderá levar alguns dias e o investidor poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do investidor que irá realizar a transferência em questão. Cada investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação das cotas no mercado secundário entre a data de encerramento da 1ª Emissão e o início da negociação na B3 como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

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.

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

A governança estabelecida não caracteriza a 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.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022 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 2023, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 79.565,00 cotas (2022 – 79.565,00), cujo valor unitário é de R\$ 101,611062 (2022 – R\$ 101,475121) totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 8.085 (2022 – R\$ 8.074).

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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, referente ao pagamento pela prestação do serviço de Banco Liquidante do Fundo, caso esteja seja contratado;
- (ii) um valor fixo mensal de R\$ 2, 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 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)

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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 em 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 findo em 30 de junho de 2023, as despesas com taxa de administração e gestão foram de R\$ 414 (R\$ 358 em 2022), respectivamente.

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

a) Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 8.058 (R\$ 8.009 em 2022) foram os seguintes:

Despesas	30.06.2023		30.06.2022	
	Valor	% PL médio	Valor	% PL médio
Taxa de administração e gestão	(414)	5,14%	(358)	4,47%
Despesas com consultoria	-	-	(76)	0,95%
Auditoria	(52)	0,65%	(51)	0,64%
Despesas do sistema financeiro	(25)	0,31%	(11)	0,14%
Laudos e avaliações	(13)	0,16%	-	-
Outras despesas	(3)	0,04%	(4)	0,05%
Total	(507)	6,30%	(500)	6,25%

10. 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:

Exercício	Valor da cota teórica	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 30.06.2023	88,771431	12,52	8.054
Exercício findo em 30.06.2022	101,475121	2,19	8.009

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

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

11. 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.

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.

Nos exercícios findos em de 30 de junho de 2023 e 2022 não houve emissão nem integralização de cotas.

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.

Nos exercícios findo em de 30 de junho de 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

c) Negociação das cotas

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

12. 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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

No exercício findo em 30 de junho de 2023 o Fundo distribuiu a título de dividendos o montante de R\$ 916 (R\$ 770 em 2022):

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	2023	2022
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	1.413	1.312
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(9)	-
Resultado líquido de imóveis para renda	1.404	1.312
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	35	18
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	35	18
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(382)	(327)
(-) Consultoria especializada	(7)	-
(-) Auditoria independente	(36)	(32)
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(21)	(27)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas (Judicial ou Extrajudicialmente)	-	(76)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório		(4)
(+/-) Outras receitas/despesas	(29)	(26)
Total de outras receitas/despesas		(492)
Resultado contábil/financeiro líquido	964	838
Resultado financeiro líquido acumulado	964	838
95% do resultado financeiro líquido acumulado	916	796
Rendimentos declarados	916	812
Rendimentos do exercício anterior apurados no exercício corrente	-	69
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	(916)	(770)
Rendimento líquido a pagar remanescente	-	111
% do resultado financeiro líquido declarado	95,02%	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

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

13. 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

14. Deliberações em assembleia

Nos exercícios findo em 30 de junho de 2023 e 2022 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.

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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:

- (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.

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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 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

A administradora, no exercício, não contratou os 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.

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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

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 9, 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 2023 é de R\$ 21 (2022 – R\$ 11).

20. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2023 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações financeiras.

21. Diretor e contador

Eric Hayashida
Diretor

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