

**VENUS 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 contábeis**

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

## **RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Aos Administradores e cotistas do

### **Vênus - Fundo de Investimento Imobiliário**

#### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Vênus - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela 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 2024 e o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos.

#### **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 findo em 30 de junho de 2024. 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.

#### **Determinação do valor justo das propriedades para investimento**

Conforme nota explicativa nº 5 iii, em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo, no montante de R\$ 6.707 mil, que representa 92,58% do patrimônio líquido do Fundo. A determinação do valor justo da propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento.

Em função da representatividade do saldo dessas propriedades para investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos a sua existência e valorização como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

#### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto:**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) O envolvimento de nossos especialistas em avaliação para auxílio na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação das premissas que suportaram as projeções, estudos técnicos e análises dos dados utilizados; (ii) A avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação desses documentos com informações externas de mercado; (iii) A verificação da exatidão dos cálculos aritméticos das projeções; e (iv) A avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras de 30 de junho de 2024.

#### **Outros assuntos**

Os valores correspondentes ao exercício findo em 30 de junho de 2023, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 04 de outubro de 2023, com opinião sem modificação sobre aquelas demonstrações financeiras.

#### **Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras**

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento, 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 administração 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das suas 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 detectam 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 obtemos 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.

- Obtemos 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 administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 à administração 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 à administração 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.

**Rio de Janeiro, 27 de setembro de 2024.**

**UHY BENDORAYTES & Cia**  
**Auditores Independentes**  
**CRC 2RJ 0081/O-8**

**MARCOS FERREIRA**  
**Contador**  
**CRC 1RJ 112467/O-9**

**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

**Balço patrimonial em 30 de junho de 2024 e de 2023**

(Em milhares de reais - R\$)

	2024		2023	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
<b>Ativo</b>				
<b>Circulante</b>	<b>577</b>	<b>7,97</b>	<b>483</b>	<b>6,84</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>449</b>	<b>6,20</b>	<b>383</b>	<b>5,43</b>
<b>Disponibilidades</b>	<b>6</b>	<b>0,08</b>	<b>21</b>	<b>0,30</b>
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	6	0,08	21	0,30
<b>Aplicações interfinanceiras de liquidez</b>	<b>443</b>	<b>6,12</b>	<b>362</b>	<b>5,13</b>
Letras do Tesouro Nacional	443	6,12	362	5,13
<b>Outros valores e bens</b>	<b>128</b>	<b>1,77</b>	<b>100</b>	<b>1,41</b>
<b>Despesas antecipadas</b>	<b>2</b>	<b>0,03</b>	<b>3</b>	<b>0,04</b>
Despesas diversas	2	0,03	3	0,04
<b>Outros valores a receber</b>	<b>126</b>	<b>1,74</b>	<b>97</b>	<b>1,37</b>
Aluguéis a receber	126	1,74	97	1,37
<b>Não circulante</b>	<b>6.707</b>	<b>92,58</b>	<b>6.654</b>	<b>94,21</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>6.707</b>	<b>92,58</b>	<b>6.654</b>	<b>94,21</b>
<b>Imóveis</b>	<b>6.707</b>	<b>92,58</b>	<b>6.654</b>	<b>94,21</b>
Imóveis mantidos para renda	6.707	92,59	6.654	94,21
<b>Total do ativo</b>	<b>7.284</b>	<b>100,55</b>	<b>7.137</b>	<b>101,05</b>
<b>Passivo</b>				
<b>Circulante</b>	<b>40</b>	<b>0,55</b>	<b>74</b>	<b>1,05</b>
<b>Valores a pagar</b>	<b>40</b>	<b>0,55</b>	<b>74</b>	<b>1,05</b>
Imposto de renda	-	-	3	0,04
Dividendos a distribuir	3	0,04	-	-
Serviços de auditoria	-	-	36	0,51
Taxa de escrituração	3	0,04	2	0,03
Taxa de administração (*)	34	0,47	33	0,47
<b>Total do passivo</b>	<b>40</b>	<b>0,55</b>	<b>74</b>	<b>1,05</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>7.244</b>	<b>100,00</b>	<b>7.063</b>	<b>100,00</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>	<b>7.284</b>	<b>100,55</b>	<b>7.063</b>	<b>101,05</b>

(\*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 15)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 36.669.535/0001-05

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Demonstração do resultado do exercício****Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023**

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

<b>Composição do resultado do exercício</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b><u>Resultado com Propriedades para Investimentos</u></b>	<b>1.573</b>	<b>375</b>
Receita de aluguéis	1.520	1.397
Resultado de ajuste ao valor justo	53	(1.022)
<b><u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u></b>	<b>36</b>	<b>35</b>
Resultado com operações compromissadas	36	35
<b><u>Despesas</u></b>	<b>(486)</b>	<b>(505)</b>
<b><u>Despesas com ativos de natureza imobiliária</u></b>	<b>(4)</b>	<b>-</b>
Despesas tributárias	(4)	-
<b><u>Despesas de serviços técnicos especializados</u></b>	<b>(56)</b>	<b>(65)</b>
Auditoria e custódia	(10)	(52)
Escrituração	(31)	-
Assessoria técnica	(3)	-
Serviços de avaliação	(12)	(13)
<b><u>Despesas da Administração e Gestão</u></b>	<b>(406)</b>	<b>(414)</b>
Taxa de administração e gestão	(406)	(414)
<b><u>Demais despesas</u></b>	<b>(20)</b>	<b>(26)</b>
Taxa de fiscalização CVM	(6)	(5)
Taxa B3	(13)	(18)
Taxa ANBIMA	(1)	(1)
Outras despesas	-	(2)
<b>Resultado líquido no exercício</b>	<b>1.123</b>	<b>(95)</b>
<i>Quantidade de cotas</i>	<i>79.565,0000</i>	<i>79.565,00</i>
<i>Lucro/prejuízo por cota - valor em R\$</i>	<i>14,12</i>	<i>(1,23)</i>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

**VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 36.669.535/0001-05

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido****Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023**

(Em milhares de Reais, exceto o

valor unitário das cotas)

	<b>Capital Social</b>	<b>Ajustes de avaliação patrimonial</b>	<b>Amortização de cotas</b>	<b>Lucros (prejuízos) acumulados</b>	<b>Patrimônio líquido total</b>
<b>Em 30 de junho de 2022</b>	<b>7.891</b>	-	-	<b>183</b>	<b>8.074</b>
(+) Cotas emitidas	-	-	-	-	-
(-) Amortização de cotas	-	-	-	-	-
(-) Prejuízo do exercício	-	-	-	(95)	<b>(95)</b>
(-) Dividendos distribuídos	-	-	-	(916)	<b>(916)</b>
<b>Em 30 de junho de 2023</b>	<b>7.891</b>	-	-	<b>(828)</b>	<b>7.063</b>
(+) Cotas emitidas	-	-	-	-	-
(-) Amortização de cotas	-	-	-	-	-
(-) Lucro líquido do exercício	-	-	-	1.123	<b>1.123</b>
(-) Dividendos distribuídos	-	-	-	(942)	<b>(942)</b>
<b>Em 30 de junho de 2024</b>	<b>7.891</b>	-	-	<b>(647)</b>	<b>7.244</b>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

**VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 36.669.535/0001-05

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto****Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023***(Em milhares de reais - R\$)*

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Resultado líquido do exercício	1.123	(95)
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa</b>		
(-) Resultado com propriedades para investimento	(53)	-
<b>Resultado líquido ajustado</b>	<u>1.070</u>	<u>(95)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de operacionais</b>		
(-) Imóveis e terrenos	-	1.022
(-) Aluguéis a receber	-	16
(-) Outros valores e bens	(28)	7
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	(34)	20
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<u>(62)</u>	<u>1.065</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(942)	(916)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u>(942)</u>	<u>(916)</u>
<b>Varição no caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>66</u>	<u>54</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	383	329
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	449	383
<b>Varição no caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>66</u>	<u>54</u>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**



# VENUS 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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

### 1. Contexto operacional

O **VÊNUS - Fundo de Investimento Imobiliário** (“Fundo”) foi constituído em 17 de agosto de 2020 e iniciou suas atividades em 20 de novembro de 2020, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de investidores profissionais e qualificados, conforme previsto em seu regulamento.

O Fundo tem como objetivo de investimento a 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, ou da exploração do direito de superfície de tais imóveis.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).

### 2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 26 de setembro de 2024, que autorizou sua divulgação.

### 3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

## **VENUS 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 contábeis**

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

#### **a) Moeda funcional**

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

#### **b) Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 6.

#### **c) Reconhecimento de receitas e despesas**

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

#### **d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

#### **e) Caixa e equivalente de caixa**

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

##### **(i) Disponibilidades**

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

## **VENUS 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 contábeis**

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

#### **(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez**

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

#### **f) Aluguéis a receber**

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica "Receita de Aluguéis".

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

#### **g) Ativos financeiros de natureza imobiliária**

##### **(i) Propriedades para investimento**

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado "Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo".

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

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

#### **h) Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso

## VENUS 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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

#### i) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2024 e 2023:

Ativos financeiros - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Depósitos bancários – Conta corrente Vórtx		-	6
Aplicações interfinanceiras de liquidez (**)		557	443
<b>Total</b>		<b>557</b>	<b>449</b>

  

Ativos financeiros - sem vencimento	2023		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Depósitos bancários – Conta corrente Vórtx		-	21
Aplicações interfinanceiras de liquidez (**)		470	362
<b>Total</b>		<b>470</b>	<b>383</b>

(\*\*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Letras do Tesouro Nacional – LTN, conforme demonstrativo da posição financeira.

#### 5. Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2024 e 2023 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Propriedade	2024	2023
CMISS -38   Fazenda Serra Negra	3.685	1.632
CMISS -31   Fazenda Salitre	1.645	3.656
CMISS -11   Fazenda Serra dos Marques	555	551
CMISS -33   Fazenda Serra	512	508
CMISS -37   Fazenda Serrinha	310	307
<b>Total</b>	<b>6.707</b>	<b>6.654</b>

## VENUS 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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

### I. Informações descritórias das propriedades

O detalhamento dos imóveis do Fundo está apresentado a seguir:

Propriedade	Matrícula	Localização e coordenadas	Área matriculável (ha)
CMISS -38   Fazenda Serra Negra	69.238	Saindo de Patrocínio - MG sentido Guimarães - MG, pela rodovia BR – 365, seguir por 18Km, entrar à direita (trevo sem sinalização, ponto de coordenada 18°50'29.3"S 46°51'16.9"W) e seguir por 8 Km, o vértice do avaliando estará à direita, para seguir delimitando a extensão do perímetro do imóvel, seguir em estrada de terra.	291,53
CMISS -31   Fazenda Salitre	71.913	Saindo de Serra do Salitre - MG, seguir por 6,6 Km de asfalto a esquerda sentido Patrocínio, pela MG-230 o avaliando estará à direita.	108,12
CMISS -11   Fazenda Serra dos Marques	26.221	Saindo de Serra do Salitre - MG, seguir por 6,6 Km de asfalto, pegando a esquerda sentido Patrocínio, pela MG-230, vire à direita para entrar em estrada de terra, continue em terra virando à direita, seguir por 740m em estrada de terra, paralelamente a rodovia o avaliando estará à frente.	43,90
CMISS -33   Fazenda Serra	56.454	Saindo de Serra do Salitre – MG sentido Patrocínio - MG, pela MG-230, seguir por 2,38Km de asfalto, vire à direita para entrar em estrada de terra, seguir por 640m, o avaliando estará à frente.	40,53
CMISS -37   Fazenda Serrinha	38.504	Saindo de Serra do Salitre – MG, seguir por 4,3 Km de asfalto, saindo a direita.	24,50

### II. Avaliação a valor justo

#### a. Empresa avaliadora

O valor justo das propriedades para investimento do Fundo, foram mensurados pela Binswnger (“Avaliadora”), estabelecida na Rua Líbero Badaró, 377 - 8º andar, Centro, São Paulo, SP, empresa

## VENUS 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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo nas datas base de 30 de junho de 2024 e 2023. O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

#### b. Metodologia

As propriedades para investimentos do Fundo foram mensuradas pelo método comparativo direto de dados de mercado.

O **método comparativo direto de dados de mercado** 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.

### III. Movimentação dos ativos

A movimentação dos ativos ocorreu conforme abaixo:

Propriedade	Saldo em 30.06.2023	Aquisições	Vendas	Ajuste ao valor justo	Saldo em 30.06.2024
CMISS -38   Fazenda Serra Negra	1.632	-	-	2.053	3.685
CMISS -31   Fazenda Salitre	3.656	-	-	(2.011)	1.645
CMISS -11   Fazenda Serra dos Marques	551	-	-	4	555
CMISS -33   Fazenda Serra	508	-	-	4	512
CMISS -37   Fazenda Serrinha	307	-	-	3	310
<b>Total</b>	<b>6.654</b>	-	-	<b>53</b>	<b>6.707</b>

O resultado de ajuste ao valor justo foi registrado na demonstração do resultado do exercício dentro do grupo "Resultado com Propriedades para Investimentos - Resultado de ajuste ao valor justo".

## VENUS 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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

#### 6. Receita de aluguéis

No exercício findo em 30 de junho de 2024 o Fundo registrou receitas de locação pelos montantes apresentados abaixo:

Propriedade	30.06.2024	30.06.2023
Fazenda Salitre	1.520	1.397
<b>Total</b>	<b>1.520</b>	<b>1.397</b>

Os respectivos saldos foram registrados na demonstração do resultado do exercício dentro do grupo “Resultado com Propriedades para Investimentos - Receita de aluguéis”.

#### 7. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

**Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

**Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

**Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

##### Em 30 de junho de 2024

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	443	-	-	443
Propriedade para Investimento	-	-	6.707	6.707
<b>Total do ativo:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.707</b>	<b>7.150</b>

## VENUS 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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

#### Em 30 de junho de 2023

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	362	-	-	362
Propriedade para Investimento	-	-	6.654	6.654
<b>Total do ativo:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.654</b>	<b>7.016</b>

## 8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos conforme definido em seu regulamento.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023 o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

## 9. 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 nominativas e escriturais, 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 2024, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 7.244, representado pelo montante de 79.565,00 (setenta e nove mil quinhentos e sessenta e cinco) cotas pelo valor unitário de R\$ 91,05 (noventa e um reais e cinco centavos), (R\$ 7.063 em 2023, representado pelo montante de 79.565,00 (setenta e nove mil quinhentos e sessenta e cinco) cotas, pelo valor unitário de R\$ 88,77 (oitenta e oito reais e setenta e sete centavos) cada).

## 10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 30 de junho de 2024:

Data	Patrimônio Líquido	Valor da cota	Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
30/06/23	7.063	88,7714	-	-
31/07/23	7.054	88,6633	(0,12)	(0,12)
31/08/23	7.063	88,7714	0,12	0,00
30/09/23	7.150	89,8583	1,22	1,22
31/10/23	7.163	90,0327	0,19	1,42
30/11/23	7.164	90,0443	0,01	1,43



## VENUS 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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

31/12/23	7.179	90,2249	0,20	1,64
31/01/24	7.153	89,9026	(0,36)	1,27
29/02/24	7.152	89,8940	(0,01)	1,26
31/03/24	7.165	90,0516	0,18	1,44
30/04/24	7.178	90,2100	0,18	1,62
31/05/24	7.173	90,1513	(0,07)	1,55
30/06/24	7.245	91,0534	1,00	2,57

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

## 11. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

**Risco de mercado:** Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

**Risco de crédito:** Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

**Investimento de baixa liquidez:** Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

**Risco relacionados à realização de operações com derivativos:** realização de operações no

## **VENUS 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 contábeis**

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

## **12. Emissão, resgate e amortização de cotas**

### **a) Emissão, subscrição e integralização**

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 pela Administradora.

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, alterada pela ICVM 175/22.

Conforme definido no Regulamento do Fundo ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

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.

O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

## VENUS 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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

No exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023 não houve emissão de novas cotas.

#### **b) Resgate de cotas e amortizações**

**Resgate:** De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

**Amortização:** 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.

Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023 o fundo não amortizou cotas.

#### **c) Negociação das cotas**

Durante o exercício findo em 30 de junho e 2024 e 2023 o fundo não teve suas cotas negociadas na B3.

### **13. Prestação de serviços e custódia**

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) A responsabilidade pela gestão dos ativos do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo, conforme definido em seu regulamento nos termos da regulamentação aplicável.
- c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

## VENUS 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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

#### 14. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano sobre a soma do valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, observado o mínimo mensal de R\$ 25. A taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente e tem seu provisionamento pro-rata, diário.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 406 (R\$ 414 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de administração e gestões” na demonstração do resultado.

Em 30 de junho de 2024 o saldo a pagar pelo Fundo a Administradora somou em R\$ 34 (R\$ 33 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de administração (\*)” no balanço patrimonial.

- **Taxa de performance**

O fundo não possui taxa de performance.

- **Demais taxas**

No exercício findo em 30 de junho de 2024, o fundo reconheceu despesa com taxa de escrituração no valor total de R\$ 31 cujo saldo está apresentado na rubrica de “Escrituração” na demonstração do resultado.

Não será devido pelos cotistas taxas de ingresso, ou saída em razão de aplicações de recursos o Fundo e quando do resgate de suas cotas.

Poderá ser cobrada taxa de distribuição primária nos termos da regulamentação vigente.

#### 15. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Relacionamento	Nome da parte relacionada
Administração	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Vórtx”)
Gestor	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Vórtx”)
Custódia	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Vórtx”)
Tesouraria	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Vórtx”)
Escrituração de cotas	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Vórtx”)
Controladoria	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Vórtx”)

## VENUS 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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

As transações com partes relacionadas registradas pelo Fundo em 30 de junho de 2024 e 2023 estão apresentadas a seguir:

Parte relacionada	Natureza da transação	30.06.2024	30.06.2023
Vórtx	Ativo - Saldos mantidos em conta corrente	6	21
Vórtx	Passivo - Taxa de administração a pagar	34	33
Vórtx	Passivo - Taxa de escrituração a pagar	3	2
Vórtx	Despesa - Taxa administração e gestão	(406)	(414)
Vórtx	Despesa - Taxa de escrituração	(31)	-

## 16. Tributação

### a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento 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;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

### b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

### c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão

## **VENUS 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 contábeis**

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

organizado; e

(iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

### **17. 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, alterada pela Lei 14.754/23, bem como com base no 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.

A Administradora apurará mensalmente os resultados do Fundo, até o 10º (décimo) 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, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora, para reinvestimento em ativos respeitando a política de investimentos do Fundo, ou composição, ou recomposição da reserva de contingência definida no regulamento do Fundo, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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.

## VENUS 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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 o fundo distribuiu a título de dividendos o montante de R\$ 942 (R\$ 916 em 2023), cujo saldo foi apurado conforme abaixo:

Demonstrações dos resultados distribuídos	2024	2023
<b>Propriedades para investimento:</b>		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	1.492	1.413
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(12)	(9)
<b>Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM</b>	<b>1.480</b>	<b>1.404</b>
<b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	36	35
<b>Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>	<b>36</b>	<b>35</b>
<b>Outras receitas/despesas</b>		
(-) Taxa de administração	(406)	(382)
(-) Consultoria especializada	-	(7)
(-) Auditoria independente	(45)	(36)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(19)	(21)
(+/-) Outras receitas/despesas	(34)	(29)
<b>Total de outras receitas/despesas</b>	<b>(504)</b>	<b>(475)</b>
<b>Resultado contábil/financeiro líquido</b>	<b>1.011</b>	<b>964</b>
<b>Resultado financeiro líquido acumulado</b>	<b>1.011</b>	<b>964</b>
<b>95% do resultado financeiro líquido acumulado</b>	<b>961</b>	<b>916</b>
<b>Rendimentos declarados</b>	<b>(942)</b>	<b>(916)</b>

### 18. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
  - As demonstrações financeiras;
  - O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e

## **VENUS 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 contábeis**

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

### **19. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

### **20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor**

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

### **21. Alterações estatutárias**

Não houve alterações estatutárias nos exercícios findo em 30 de junho de 2024 e 2023.

### **22. Eventos subsequentes**

Após a data-base em 30 de junho de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

### **23. Outros assuntos**

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que 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 de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

\* \* \*

**Eric Hayashida**  
Diretor responsável

**Karen Miyazaki**  
Contadora CRC – SP-262221/O-1