

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA
1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

VENUS 11 FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.952.812/0001-57

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRVNSSCTF001

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: VNSS11

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/RFI/2026/010, em 09 de janeiro de 2026*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do artigo 59, inciso II da Resolução CVM 160, a classe única do **VENUS 11 FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 63.952.812/0001-57 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), regido por seu regulamento em vigor (“Regulamento”), a **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46 e credenciada como Administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 13.432, de 09 de dezembro de 2013, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”), sob a coordenação da **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CâMBIO E VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas 3500, bloco 1, salas 314 a 318, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”) e a **NUMBER ASSET BRASIL LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida São Gabriel, nº 301, 3º andar, Jardim Paulista, CEP 01435-001, inscrita no CNPJ sob o nº 54.112.373/0001-83, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 22.899, expedido pela CVM em 03 de janeiro de 2025, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora”), comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) cotas, sem considerar o Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), em classe e série únicas, da 1ª (primeira) emissão da Classe, nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Prospecto Definitivo) e R\$ 103,64 (cento e três reais e sessenta e quatro centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$518.200.000,00

(quinhentos e dezoito milhões e duzentos mil reais)*

*considerando a Taxa de Distribuição Primária e R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Inicial da Oferta”).

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, mediante o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VII, “(c)”, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”) e demais leis e regulamentações aplicáveis, destinada ao público investidor qualificado, observadas as disposições do Prospecto. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, contratadas pelo Coordenador Líder para participarem do esforço de colocação das Cotas junto aos Investidores (“Participantes Especiais”).

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até 1.250.000 (um milhão, duzentas e cinquenta mil) Cotas, o que corresponde a R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), sem considerar Taxa de Distribuição Primária, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder e a Gestora (“Cotas do Lote Adicional”), conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160. Não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que subscritos e integralizados, no mínimo, R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 500.000.000 (quinhentas mil) Cotas (respectivamente, “Montante Mínimo da Oferta” e “Distribuição Parcial”).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste anúncio de início (“Anúncio de Início”), que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas da Classe Única do VENUS 11 Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” (“Prospecto Definitivo”, sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência) ou no regulamento do Fundo.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta junto à CVM Obtenção do Registro da Oferta na CVM	09.01.2026
2	Divulgação do Anúncio de Início, Lâmina e Disponibilização do Prospecto Definitivo	09.01.2026
3	Início de Apresentação para Potenciais Investidores	09.01.2026
4	Início do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento	16.01.2026
5	Encerramento do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento	23.01.2026
6	1ª Data de Alocação da Oferta	26.01.2026
7	Data da 1ª Liquidação da Oferta	30.01.2026
8	Início do 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento	02.02.2026
9	Encerramento do 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento	20.02.2026
10	2ª Data de Alocação da Oferta	23.02.2026
11	Data da 2ª Liquidação da Oferta	27.02.2026
12	Início do 3º Período de Coleta de Intenções de Investimento	02.03.2026
13	Encerramento do 3º Período de Coleta de Intenções de Investimento	20.03.2026
14	3ª Data de Alocação da Oferta	23.03.2026
15	Data da 3ª Liquidação da Oferta	27.03.2026
16	Início do 4º Período de Coleta de Intenções de Investimento	30.03.2026
17	Encerramento do 4º Período de Coleta de Intenções de Investimento	23.04.2026
18	4ª Data de Alocação da Oferta	24.04.2026
19	Data da 4ª Liquidação da Oferta	30.04.2026
20	Início do 5º Período de Coleta de Intenções de Investimento	04.05.2026
21	Encerramento do 5º Período de Coleta de Intenções de Investimento	22.05.2026
22	5ª Data de Alocação da Oferta	25.05.2026
23	Data da 5ª Liquidação da Oferta	29.05.2026
24	Início do 6º Período de Coleta de Intenções de Investimento	01.06.2026
25	Encerramento do 6º Período de Coleta de Intenções de Investimento	26.06.2026
26	6ª Data de Alocação da Oferta	29.06.2026
27	Data da 6ª Liquidação da Oferta	03.07.2026
28	Data Máxima Para Divulgação do Anúncio de Encerramento	07.07.2026

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas veja o item "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta".

⁽²⁾ A principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

O Prospecto Definitivo, a Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da:

- Administradora**

<https://inter.co/inter-dtvm/> (neste *website*, buscar por "VENUS 11 Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", e, então, localizar a opção desejada);

- **Coordenador Líder**

<https://ativainvestimentos.com.br/outros/ofertas-publicas> (neste *website*, clicar em “Saiba Mais” na Oferta Pública do Venus11 FIC FII);

- **CVM**

<https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#/consulta-oferta-publica> (neste *website*, procurar pelo “VENUS 11 Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” na coluna “Emissor” e “Filtrar” e então clicar no respectivo ícone na coluna “Ações”. Na próxima tela é possível acessar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada ao final da página); e

- **Fundos.NET**

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=63.952.812/0001-57> (neste *website* selecionar “Exibir Filtro” e então no campo “Categoria”, selecionar “Oferta Pública de Distribuição de Cotas” e, então, em “Tipo” localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Lâmina” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada, e então na opção de download do documento no campo “Ações” ou a opção desejada, após divulgados).

- **Participantes Especiais**

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br)

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à Administradora ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas da Classe por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo, do seu respectivo Anexo I e da Resolução CVM 175, observado o Fator de Risco “Risco de patrimônio líquido negativo” constante do Prospecto Definitivo.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA SUA ADMINISTRADORA, DE SUA GESTORA, BEM COMO DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO “RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTO DEFINITIVO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À CLASSE, À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

A data deste Anúncio de Início é 09 de janeiro de 2026.



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL



GESTORA



COORDENADOR LÍDER

