

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO
VENUS 11
FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	X	perda do principal		Seção 4
		responsabilidade ilimitada		
	X	falta de liquidez		Seção 4
	X	produto complexo		Seção 4
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das Cotas.		

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas da classe única de Fundo de Investimento Imobiliário.	Capa
a.1) Quantidade ofertada	5.000.000 (cinco milhões), sem considerar as Cotas do Lote Adicional.	Capa
a.2) Preço unitário	Preço de emissão no valor de R\$ 100,00 (cem reais), acrescido da Taxa de Distribuição Primária no valor de R\$ 3,64 (três reais e sessenta e quatro centavos), perfazendo o valor de R\$ 103,64 (cento e três reais e sessenta e quatro centavos).	Capa
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e as Cotas do Lote Adicional.	Capa
a.4) Lote suplementar	Não.	Seção 2.6
a.5) Lote adicional	25% (vinte e cinco por cento).	Capa
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").	Capa
Código de negociação	VNSS11.	Capa

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
B. Outras informações		
Emissor	VENUS 11 FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA Classe de Cotas: Classe Única.	Capa
Administrador	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ nº 18.945.670/0001-46 https://inter.co/inter-dtvm/ (neste <i>website</i> , buscar por “VENUS 11 Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar a opção desejada).	Capa
Gestor	NUMBER ASSET BRASIL LTDA. CNPJ nº 54.112.373/0001-83 https://numberasset.com.br	Capa

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimento da Classe, os recursos líquidos captados na Oferta serão aplicados pela Gestora DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA , preferencialmente em Ativos Alvo, observado o pipeline indicativo no Prospecto.	Seção 3

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o gestor	O Fundo é gerido pela 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, habilitado para administração de carteiras de fundos de investimento conforme Ato Declaratório CVM nº 22.899 expedido pela CVM em 03 de janeiro de 2025.	Seção 15
Informações sobre o administrador	O Fundo é administrado pela 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, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.432, de 09 de dezembro de 2013.	Seção 15

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. Fatores macroeconômicos relevantes O mercado de capitais brasileiro 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 valores mobiliários emitidos no país.	Maior	Maior
2. Risco relacionado à liquidez Os investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Além disso, por sua característica de condomínio fechado, os cotistas não terão possibilidade do resgate de cotas junto ao emissor.	Maior	Maior
3. Riscos relativos à rentabilidade do investimento A rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração do imóvel objeto do patrimônio do Fundo. Os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão dos resultados obtidos pelo Fundo com a locação ou arrendamento dos imóveis de seu patrimônio.	Maior	Maior
4. Risco de Potencial Conflito de Interesses Situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, a Gestora, e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas e entre o Fundo e o Representante de Cotistas dependem de aprovação prévia.	Maior	Maior
5. Riscos de Não Aprovação de Aquisição de Ativos Potencialmente Conflitados Caso a aquisição dos Ativos Conflitados não seja aprovada pelos Cotistas na AGE de Conflito de Interesses, a Classe poderá destinar recursos à aquisição de outros Ativos Alvo, observada a Política de Investimento, de forma que a Classe e os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais relevantes.	Maior	Maior

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	Classe única; não resgatáveis; escritural e nominativa; conferem direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador.	Seção 2.2
Prazo de duração do fundo	Indeterminado.	Seção 15
Restrições à livre negociação	As Cotas só poderão ser negociadas no mercado secundário para o público em geral após 6 (seis) meses contados da data de disponibilização do Anúncio de Encerramento da presente Oferta.	Seção 7.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	Investidores Qualificados. Investidores Profissionais.	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.	Seção 6.2
Qual o valor mínimo para investimento?	Não haverá aplicação mínima por investidor, de forma que cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá subscrever, ao menos, 01 (uma) Cota.	Seção 8.9
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar o Documento de Aceitação da Oferta, junto ao Coordenador Líder.	Seção 8.4
Como será feito o rateio?	Por ordem de chegada.	Seção 8.4
Como poderei saber o resultado do rateio?	Até o dia útil anterior à data de liquidação pelo Coordenador Líder, por e-mail, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência.	Seção 8.2
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7.3
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e Cofins, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 15
Indicação de local para obtenção do Prospecto	https://inter.co/inter-dtvm/ (neste <i>website</i> , buscar por “VENUS 11 Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar a opção desejada).	Seção 5.1
Quem são os coordenadores da oferta?	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, nº 3.500, bloco 1, salas 314 a 318, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04.	Seção 14.2
Outras instituições participantes da distribuição	A distribuição das Cotas será coordenada e liderada pelo Coordenador Líder e não contará com a participação de terceiros.	Seção 11.1
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1
Qual o período de reservas?	De 16.01.2026 a 30.01.2026.	Seção 5.1
Qual a data da fixação de preços?	A data de divulgação do Ato de Aprovação da Oferta.	Seção 8.3
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Será divulgado em até um dia útil antes da Data de Liquidação.	Seção 5.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Qual a data da liquidação da oferta?	A data da primeira liquidação da Oferta será em 30.01.2026.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Na data de liquidação da Oferta.	Seção 8.2
Quando poderei negociar?	Após divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, da autorização B3, da divulgação do fato relevante e formulário de liberação.	Seção 2.4

