

**ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

CNPJ: 53.193.237/0001-00

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"): ARTE11

Código ISIN: BRARTECTF004

FATO RELEVANTE

A **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 67.030.395/0001-46, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 12.691, de 16 de novembro de 2012 ("Administrador"), na qualidade de administradora do **ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 53.193.237/0001-00 ("Fundo"), mediante proposta da **ÁRTEMIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Pinhais, Estado do Paraná, na Rua Jaguariaíva, n. 49, Alphaville Graciosa, CEP 83327-076, inscrita no CNPJ sob o nº 46.642.564/0001-29, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 20.605, de 23 de fevereiro de 2023 ("Gestora"), comunicam aos seus atuais cotistas ("Cotistas") e ao mercado em geral, que:

Em 07 de janeiro de 2025, foi formalizado "*Instrumento Particular do Administrador do Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Ato do Administrador"), por meio do qual, entre outras matérias, o Administrador aprovou a oferta primária da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo e a realização da distribuição pública primária de cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("Cotas" e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, as "Cotas"), em série e subclasse únicas ("Segunda Emissão"), a serem distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), e conforme

a possibilidade prevista no item 5.4 do Anexo I ao regulamento do Fundo ("Regulamento").

A Oferta consistirá na distribuição pública primária, sob rito de registro automático de distribuição, das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Administrador, nos termos do artigo 33 da Resolução da CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Distribuidor"), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, conforme abaixo definidas, caso emitidas), podendo contar com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Distribuidor, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Distribuidor, "Instituições Participantes da Oferta"), nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3. O escriturador será responsável pela custódia das cotas que não estiverem depositadas na B3. As Cotas poderão ser livremente negociadas na B3 após a data definida no formulário de liberação, a ser divulgado após a divulgação do anúncio de encerramento e da obtenção de autorização da B3.

As Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Administrador e da Gestora, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Montante Mínimo da Oferta.

O preço de cada Cota será de R\$10,00 (dez reais), definido com base no valor patrimonial das cotas e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o qual não considera a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) ("Preço de Emissão"). O Preço de Emissão não

considera o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta que, caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, será de R\$0,34 (trinta e quatro centavos) por Cota, o qual será utilizado pelo Fundo para o pagamento dos custos e despesas da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição").

Será devida taxa no valor de R\$0,34 (trinta e quatro centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,34% (trinta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores (inclusive os atuais cotistas ("Cotistas") que exercerem o Direito de Preferência), adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento dos custos e despesas da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão arcados pelo Fundo, observado que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas ao Administrador e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) deverão subscrever as Cotas pelo preço de subscrição de R\$ 10,34 (dez reais e trinta e quatro centavos), equivalente ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição").

O valor total da Quarta Emissão será de, inicialmente, R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) ou aumentado em razão das Cotas Adicionais, caso emitidas.

O Fundo poderá, a critério do Administrador e da Gestora, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade de Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, equivalente a até R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), totalizando 5.000.000 (cinco

milhões) de Cotas, equivalente a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) ("Cotas do Lote Adicional"), sendo certo que a definição acerca do exercício total ou parcial da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação da Oferta, e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sem considerar Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta", respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), terão a faculdade, como condição de eficácia do seu Direito de Preferência, de seu termo de aceitação da Oferta ("Termo de Aceitação da Oferta") e de sua ordem de investimento ("Ordem de Investimento"), conforme o caso, que poderá ser enviado por Investidores Não Institucionais durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, ou seu Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, por Investidores Institucionais até a data do procedimento de alocação da Oferta, os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item "(b)" acima, o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) em receber

a totalidade das Cotas objeto do Termo de Aceitação da Oferta, do exercício do Direito de Preferência, do Termo de Aceitação ou da Ordem de Investimento, conforme o caso ("Critérios de Aceitação da Oferta"). Caso o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente subscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,59958194149 ("Fator de Proporção") para subscrição de Cotas. A quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício de Preferência (conforme abaixo definido), observado que para tal, deverá: (a) manifestar seu desejo de exercer o Direito de Preferência até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício de Preferência (conforme definido no Prospecto Definitivo) (inclusive), junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) manifestar seu desejo em exercer o Direito de Preferência até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador (1) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (2) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item "(b)" acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas no Prospecto Definitivo ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou

gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

Aos interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no mesmo dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o comunicado informando o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, da Gestora, da CVM e da B3 (ambas por meio do Fundos.Net), informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

Não haverá abertura de período de exercício do direito de subscrição de sobras e montante adicional pelos Cotistas.

O Investidor (inclusive o Cotista que exercer seu Direito de Preferência) que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizadas as respectivas liquidações, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento"), e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados às Aplicações Financeiras e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus aos rendimentos provenientes do Fundo.

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme abaixo definido) no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondente a R\$100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e R\$103,40 (cento e três reais e quarenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se: (i) o total de Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião

em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Cotas, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Os recursos líquidos provenientes da Segunda Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento e conforme descrita nos documentos da Oferta.

A Oferta será destinada a investidores profissionais e qualificados, conforme definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, (a) que sejam fundos de investimentos, investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais (conforme abaixo definido) e formalizem Termo de Aceitação junto ao Distribuidor ("Investidores Não Institucionais"); e (b) que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada, incluindo pessoas físicas e jurídicas que formalizem Termo de Aceitação e/ou Ordem de Investimento durante o Período de Subscrição, junto ao Distribuidor, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "Investidores").

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

O cronograma indicativo da Oferta e os demais termos e condições da Emissão e da Oferta encontram-se disponíveis no prospecto da Oferta.

Todos os termos e expressões iniciados em maiúsculas, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Fato Relevante e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes são atribuídos no prospecto da Oferta.

- Quaisquer comunicados aos Cotistas relacionados à Oferta, serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>), do Administrador (<https://www.trusteedtvm.com.br/fundos/>) e da Gestora (<https://artemisgestao.com.br/artemis-fii/>).

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUE LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO SITE DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA. A OFERTA É DESTINADA A INVESTIDORES EM GERAL, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, VII DA RESOLUÇÃO CVM 160.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 10 de janeiro de 2025.

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

(Administrador)

ÁRTEMIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

(Gestora)