

PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.193.237/0001-00
("Fundo")

ADMINISTRADORA

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar - Torre A, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
CNPJ nº 67.030.395/0001-46
("Administradora" ou "Distribuidor")

GESTORA

ÁRTEMIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 46.642.564/0001-29
Rua Jaguariaíva, nº 49, Alphaville Graciosa, CEP 83327-076, na cidade de Pinhais, Estado do Paraná
("Gestora")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRARCTF004
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: ARTE11
Classificação ANBIMA: FII Papel Híbrido Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Residencial

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/022, em 10 de janeiro de 2025*
*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, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 4.000.000 (quatro milhões) de cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$10,00 (dez reais) por Cota ("Emissão" e "Preço de Emissão", respectivamente). O custo unitário de distribuição da Oferta, caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, é de R\$0,34 (trinta e quatro centavos), observado que, no âmbito da Oferta, haverá a cobrança de Taxa de Distribuição Primária das Cotas, no percentual de 3,40% (três inteiros e quarenta centésimos por cento) do Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas, cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento dos custos e despesas da Oferta sendo que cada Cota custará de R\$10,34 (dez reais e trinta e quatro centavos) ("Preço de Subscrição"), considerando o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária. A Oferta será realizada no montante inicial de, até:

R\$40.000.000,00*

(quarenta milhões de reais)
("Montante Inicial da Oferta")

* sem considerar a Taxa de Distribuição Primária

* podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), a critério da Administradora e da Gestora ("Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta de até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas.

As Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3"), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas ou não junto à B3, convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais") e, em conjunto com a Administradora, na qualidade de distribuidora das Cotas, as "Instituições Participantes da Oferta".

Os Termos de Aceitação (conforme abaixo definido) são irrevogáveis e serão quitados após o início do período de distribuição conforme os termos e condições da Oferta.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 11 a 33.

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto nem dos documentos da oferta.

As Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Existem restrições que se aplicam à transferência das Cotas, conforme descritas no item "7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas".

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do emissor, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

Este Prospecto Definitivo ("Prospecto") estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3.

A data deste prospecto é 10 de janeiro de 2025.



GESTORA

ARTEMIS
Gestão de Recursos



ADMINISTRADORA E DISTRIBUIDORA

TRUSTEEDTM



ASSESSOR LEGAL

vbs
advogados

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1 Breve descrição da oferta	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento	3
2.3 Identificação do público-alvo	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	4
2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição	4
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta	4
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	5
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.	10
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	11
4. FATORES DE RISCO	13
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.	15
5. CRONOGRAMA.....	35
5.1 Segue abaixo cronograma indicativo e estimativo dos principais eventos da Oferta Pública:	37
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	39
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.	41
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	41
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).	41
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	42
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	43
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	45
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	45
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	45
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA/	49
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	51
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	51
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	54
8.4 Regime de distribuição	55
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	55
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado.....	57
8.7 Formador de mercado.....	57
8.8 Contrato de estabilização	57
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento	57
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	59
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....	61

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	63
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.	65
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	67
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	69
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminando	71
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	73
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:	75
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	77
13.1 Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso.....	79
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	79
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	81
14.1. a 14.3. Identificação das Pessoas Envolvidas.....	83
14.4. Declaração de Informações e Esclarecimentos	83
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	84
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160	84
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	85

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA SEGUNDA EMISSÃO E DA OFERTA.....	109
ANEXO II	VERSÃO VIGENTE DO REGULAMETO	119
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	147

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Distribuidor, acima qualificado, de acordo com a Resolução da CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), nos termos e condições do regulamento do Fundo, aprovado em 13 de dezembro de 2023, por meio da *“Deliberação de Constituição do Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”*, e alterado em 9 de dezembro de 2024 em virtude da *“Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas”* (“Regulamento”) e do *“Contrato de Distribuição Pública da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”* (“Contrato de Distribuição”), celebrado entre o Fundo, o Distribuidor e a Gestora. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão (“B3”), convidadas a participar da Oferta para colocação das Cotas junto aos Investidores (conforme definidos neste Prospecto) (“Participantes Especiais”) e, em conjunto com o Distribuidor, as *“Instituições Participantes da Oferta”*). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades às quais o Distribuidor está sujeito, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Cotas (i) são emitidas em subclasse única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de cotistas do Fundo; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo agente escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é 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, (i) 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 da Oferta durante o Período de Distribuição junto ao Distribuidor (“Termo de Aceitação” e “Investidores Não Institucionais”, respectivamente); e (ii) que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), 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 (“Ordem de Investimento”) durante o Período de Distribuição, 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”).

É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020 (“Resolução CVM 11”).

Os Termos de Aceitação da Oferta serão firmados por Investidores Não Institucionais ou pelos Investidores Institucionais que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27, incluindo pessoas físicas e jurídicas, ainda que sejam considerados Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definidos), conforme o caso, os quais são completos e suficientes para validar o compromisso de integralização firmado e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.

Ainda, os Investidores Institucionais também poderão enviar Ordem de Investimento ao Distribuidor.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento ou os Termos de Aceitação da Oferta firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções do referido dispositivo.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

São consideradas como pessoas vinculadas os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo do artigo 1º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 35"):

- (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau;
- (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Distribuidor;
- (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Distribuidor e da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta;
- (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Distribuidor;
- (v) demais profissionais que mantenham, com o Distribuidor, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta;
- (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Distribuidor, pela Administradora e pela Gestora, ou por pessoas a eles vinculadas;
- (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e
- (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 35 ("Pessoas Vinculadas").

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas serão admitidas para: **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

As Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição

Preço de Emissão: O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Primeira Emissão, é equivalente a R\$10,00 (dez reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e será fixo até a data de encerramento da Oferta.

Taxa de Distribuição Primária: Adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas, será devida taxa no valor de R\$0,34 (trinta e quatro centavos) por Cota, equivalente a 3,40% (três inteiros e quarenta centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores, 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 de responsabilidade do Fundo.

Preço de Subscrição: Assim, o valor total a ser pago por cada Investidor será equivalente ao Preço de Emissão de cada Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o R\$10,34 (dez reais e trinta e quatro centavos) por Cota.

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional e da Taxa de Distribuição Primária, pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas, ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, o que corresponde a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério da Administradora e da Gestora, até a última Data de Liquidação das Cotas, conforme indicado no cronograma constante no item 5.1 deste Prospecto ("Data de Liquidação"), sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Cotas do Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que as Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Distribuidor.

Não será outorgada pelo Fundo ao Distribuidor a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas, sem contar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definidos) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Distribuidor, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

Serão objeto da Oferta, inicialmente 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, podendo a quantidade final de Cotas ser (i) aumentada em virtude das Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Observada a política de investimentos do Fundo, incluindo o limite de concentração por ativo previsto no Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, sem prejuízo do disposto na Resolução CVM 175, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio de aplicação em certificados de recebíveis mobiliários (“CRI”), nos termos do Regulamento e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os “**Ativos Imobiliários**”): (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“**Cotas de FII**”), (ii) letras hipotecárias (“**LH**”), (iii) letras de crédito imobiliário (“**LCI**”), (iv) letras imobiliárias garantidas (“**LIG**”), (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022; (vi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário; (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os Ativos Financeiros (conforme abaixo definido); e (ix) excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração definido no item 3.4 do Regulamento, a Classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis (“**Bens Imóveis**”), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou da Administradora ou da Gestora (em conjunto, os “**Prestadores de Serviços Essenciais**”) quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

Os recursos da classe serão aplicados pela Administradora, por recomendação do Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.

As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em:

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175;
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.

A classe de Cotas não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo e/ou Ativo Financeiro.

É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo ADMINISTRADOR.

O objeto e a política de investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

É vedada à classe de cotas emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, AINDA QUE O FUNDO NÃO POSSUA ATIVOS ESPECÍFICOS PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. Não obstante, em conformidade com o Estudo de Viabilidade constante do Anexo II ao presente Prospecto, os recursos captados com a Oferta poderão ser aplicados, diretamente ou indiretamente através de outros veículos de investimento, nos ativos descritos abaixo:

Pipeline	Cidade	Tipo	# Contratos	Valor de Aquisição	LTV	Prazo Médio	Taxa CRI	Inadimplência
Projeto 1	Fazenda Rio Grande/PR	Loteamento Aberto	358	34.106.949	73,7%	140	11,65%	2,2%
Projeto 2	Itapema/SC	Loteamento Aberto	162	30.204.082	41,8%	130	11,27%	0,6%
Projeto 3	Araquari/SC	Loteamento Aberto	232	19.405.449	73,3%	153	11,73%	1,3%
Projeto 4	Araucária/PR	Loteamento Aberto	156	18.912.556	85,3%	127	11,95%	2,6%
Projeto 5	Fazenda Rio Grande/PR	Loteamento Aberto	174	18.342.247	81,5%	133	11,99%	4,0%
Projeto 6	Guarapuava/PR	Loteamento Aberto	122	11.333.078	81,2%	141	11,77%	0,8%
Projeto 7	Araquari/SC	Loteamento Aberto	108	10.648.108	79,4%	174	11,85%	4,6%
Projeto 8	Jaguariúna/SP	Loteamento Aberto	88	10.098.124	95,7%	172	11,82%	0,6%
Projeto 9	São José dos Pinhais/PR	Condomínio Fechado	53	9.986.639	78,6%	170	11,85%	0,0%
Projeto 10	Guarapuava/PR	Condomínio Fechado	63	8.666.616	62,8%	55	12,19%	6,4%
Projeto 11	Campo Mourão/PR	Loteamento Aberto	138	9.169.803	92,1%	139	11,99%	0,7%
Projeto 12	Fazenda Rio Grande/PR	Loteamento Aberto	99	8.693.544	83,4%	124	11,68%	7,1%
Projeto 13	Palhoca/SC	Loteamento Aberto	48	7.656.871	76,6%	122	11,82%	6,3%
Projeto 14	São Francisco do Sul/SC	Loteamento Aberto	48	7.009.108	64,5%	145	12,13%	2,1%
Projeto 15	Araquari/SC	Loteamento Aberto	52	6.268.748	95,3%	182	11,60%	5,8%
Projeto 16	Guarapuava/PR	Loteamento Aberto	54	5.652.309	86,8%	147	12,26%	7,1%
Projeto 17	São José dos Pinhais/PR	Condomínio Fechado	22	5.009.620	84,6%	171	12,21%	0,0%
Projeto 18	Ortigueira/PR	Loteamento Aberto	78	4.021.968	75,9%	141	11,32%	0,0%
Projeto 19	Campo Mourão/PR	Loteamento Aberto	63	3.119.637	95,3%	159	11,79%	0,0%
Projeto 20	Garuva/SC	Loteamento Aberto	28	2.866.411	78,4%	150	12,02%	0,0%
Projeto 21	Balneário Camburiú/SC	Loteamento Aberto	7	2.145.992	68,4%	106	11,97%	0,0%
Projeto 22	Chapécó/SC	Loteamento Aberto	9	1.587.733	94,8%	182	12,13%	0,0%
Projeto 23	Guaíba/RS	Loteamento Aberto	6	698.462	73,9%	74	12,17%	0,0%
Projeto 24	Viamão/RS	Condomínio Fechado	3	409.401	93,0%	68	12,17%	0,0%
Consolidado	-	-	2.171	236.013.455	71,1%	139	11,89%	2,4%

* Pipeline indicativo sujeito a alteração.

NA DATA DESTA PROPOSTA, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIS DETALHES.

IMPORTANTE ESCLARECER QUE CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE UM OU MAIS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DURANTE O PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO PODERÁ CONFIGURAR MODIFICAÇÃO DA OFERTA, PODENDO DAR DIREITO DE RETRATAÇÃO A COTISTAS QUE TENHAM EXERCIDO O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA E/OU AOS INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO TERMOS DE ACEITAÇÃO E/OU ORDENS DE INVESTIMENTO, CONFORME APLICÁVEL.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.

No âmbito da Oferta, caso o Fundo venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas, nos termos da Resolução CVM 175.

Nenhum dos ativos citados no item 3.1 acima estão em situação de potencial de potencial conflito de interesses.

CASO A ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS MENCIONADA ACIMA VENHA A SER REALIZADA, OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA INVESTIMENTO NOS ATIVOS QUE ESTEJAM EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES DEVERÃO RESPEITAR A REGULAMENTAÇÃO EM VIGOR.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 23 DESTA PROPOSTA.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de distribuição parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, a critério da Gestora, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal, como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido do Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, dos critérios para precificação de tais ativos e das cotações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos que compõem a sua carteira, a **rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas**.

Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato da Classe poder adquirir títulos que são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que compõem a carteira, o Patrimônio Líquido da Classe pode ser afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de formalização e de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento dos CRI e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Adicionalmente, a execução das garantias depende da correta formalização e aperfeiçoamento das referidas garantias, de modo que, na hipótese de tais garantias não terem sido corretamente formalizadas, poderá haver dificuldade em reaver os recursos referentes aos CRI que eventualmente tenham sido inadimplidos, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“**Lei 9.779**”) estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (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, conforme artigo 10, parágrafo único da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Classe em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na Fonte (“**IRRF**”) de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de FII e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada (“**Lei 12.024**”) e nos incisos II e III do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“**Lei 11.033**”), podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Ademais, nos termos do artigo 2º da Lei 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Os Prestadores de Serviços Essenciais não estão obrigados a ativamente identificar o desenquadramento de qualquer Cotista empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo de empreendimento objeto de investimento pela Classe à referida limitação de participação.

Ainda de acordo com o artigo 17 da Lei 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei 9.779, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei 11.033, com as alterações promovidas pela Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023 (“**Lei 14.754**”), haverá isenção do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, com relação aos rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das Cotas e tais Cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (ii) a Classe conte com no mínimo 100 (cem) Cotistas; (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iv) não exista conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma do artigo 3º, parágrafo 1º, inciso III, da Lei nº 11.033, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pela Classe em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pela Classe tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo, a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”). Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores macroeconômicos relevantes

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

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo os demais Cotistas do Fundo, a Gestora e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Aumento dos Custos de Construção

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em CRI e complementarmente nos Ativos Imobiliários, o Fundo não tem Ativos Imobiliários pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Imobiliários regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em due diligence, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários ou Outros Ativos pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, somente poderá negociar livremente suas Cotas na B3 na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3. Durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Cotas, que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento da Oferta, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo.

Sendo assim, o Investidor da Oferta e o Cotista que exercer o Direito de Preferência devem estar cientes dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários

O Fundo adquirirá Ativos Imobiliários com retorno atrelado à exploração de direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que venham a servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes da razão de garantia relacionada aos Ativos Imobiliários poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar na reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Adicionalmente, como os recursos do Fundo destinam-se, primordialmente, à aplicação em CRI, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas neste Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Ainda, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585/15. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCI e das LH auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Em seu Parágrafo Único, estabelece que: *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”*. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516/11. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (*“CPC”*), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de Investimento Imobiliário editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo adquirirá Ativos Imobiliários com retorno atrelado à exploração de créditos imobiliários e poderá, inclusive, se tornar titular de imóveis ou direitos reais conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

Risco imobiliário

O(s) empreendimento(s) investido(s) direta ou indiretamente pelo Fundo poderá(ão) sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s); (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

Os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos jurídicos

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta teve escopo restrito. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais ativos a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos ativos por parte do Fundo, o que poderá ser determinado discricionariamente pela Gestora. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Especial de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos do uso de derivativos

O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros, bem como certos Ativos, incluindo Debêntures Imobiliárias, CRI, Letras Hipotecárias, Letras de Crédito Imobiliário, Letras Imobiliárias Garantidas e demais títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da regulação aplicável, os quais são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da substituição da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de créditos imobiliários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis lastros das operações de CRI. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional

Os Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de concentração da carteira do Fundo

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Adicionalmente, ainda que Cotistas minoritários manifestem votos em contrário à ordem do dia objeto da assembleia geral, as matérias objeto da deliberação podem vir a ser aprovadas desde que o quórum mínimo seja atendido. Nessa hipótese, a ordem do dia será aprovada e os Cotistas minoritários serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Liquidez que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando (i) forem os únicos Cotistas do Fundo, as pessoas mencionadas nos itens “A” à “D”; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas do Fundo, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia que se dará a permissão de voto; e (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei 6.404, conforme previsto na Resolução CVM 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “f”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus Termos de Aceitação cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Distribuidor, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento dos Termos de Aceitação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Participação de pessoas vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco Relativo à Concentração e Pulverização” descrito abaixo. A Administradora e a Gestora não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao período de exercício do Direito de Preferência concomitante com o Período de Coleta de Intenção de Investimentos

Considerando que o Período de Coleta de Intenção de Investimentos estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Termo de Aceitação ou a Ordem de Investimento enviado pelos Investidores somente será acatado até o limite máximo de Cotas remanescentes após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado, ainda, o critério de rateio da Oferta e a possibilidade de Distribuição Parcial. Neste caso, os Investidores que já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Distribuidor terão seus referidos valores devolvidos com base no Preço de Subscrição, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso nas Datas de Liquidação, os Investidores não integralizem as Cotas conforme seus respectivos Termos de Aceitação, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Nos termos do Regulamento, dentro do Prazo para Migração, a Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de

suas Cotas, observado o prazo máximo de 5 (cinco) anos para liquidação do Fundo, observados os procedimentos descritos no Regulamento. Caso tal liquidação antecipada ocorra, os Cotistas poderão não ter o retorno esperado do Fundo e/ou poderão não encontrar outra oportunidade de investimento nas mesmas condições do Fundo, de forma que poderão vir a ser afetados negativamente nesse cenário.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento e do Código Civil, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os Cotistas poderão ser afetados pela baixa liquidez no mercado dos ativos integrantes da carteira do Fundo, uma vez que o valor das cotas poderá aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de restrição na negociação

Alguns dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetadas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor das Emissões Autorizadas, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo; ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, estes terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativos à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos da oferta pela CVM e pela ANBIMA

A Oferta foi registrada por meio do rito automático de distribuição previsto na Resolução CVM 160, de modo que os termos e condições da Emissão e da Oferta constantes dos documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

Tendo isso em vista, a CVM poderá analisar a Oferta a posteriori, podendo fazer eventuais exigências e, inclusive, solicitar o seu cancelamento, conforme o caso, o que poderá afetar os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e a Gestora tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis direta ou indiretamente integrantes da carteira do Fundo, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras

restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que integrem a carteira do Fundo ou que representem lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para 31presen-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesanais saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis (nos casos excepcionais descritos no Regulamento) e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de vacância

O Fundo e os veículos investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Termos de Aceitação da Oferta, considerando o momento de apresentação do Termos de Aceitação da Oferta pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Distribuidor.

O processo de alocação dos Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais por ordem cronológica de chegada poderá acarretar: (i) alocação parcial do Termos de Aceitação da Oferta pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Termos de Aceitação da Oferta do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor, se for o caso, e, portanto, o último Investidor Não Institucional poderá ter o seu Termos de Aceitação da Oferta atendido parcialmente; ou (ii) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Termos de Aceitação da Oferta for recebido e processado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis nos quais o Fundo investe, direta ou indiretamente, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei de Locação”), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados

Nos termos da Política de Investimento, eventualmente, o Fundo poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Segue abaixo cronograma indicativo e estimativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e deste Prospecto Definitivo	10/01/2025
2	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	15/01/2025
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	17/01/2025
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	29/01/2025
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	30/01/2025
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	31/01/2025
7	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento para 1ª (Primeira) Liquidação	19/02/2025
8	Data de realização do Procedimento de Alocação para 1ª (Primeira) Liquidação	20/02/2025
9	Data da 1ª (Primeira) Liquidação da Oferta	24/02/2025
10	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	23/08/2025

⁽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.

⁽²⁾ As datas de liquidação são estimativas, de modo que outras poderão ocorrer até a data do anúncio de encerramento da Oferta.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM “ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA” DA SEÇÃO “RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”.

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento dos e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Termos de Aceitação ou Ordem de Investimento.

Caso a Oferta seja e já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, nos termos da regulamentação vigente aplicável (“Investimentos Temporários”), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as 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, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, estarão disponíveis nas seguintes páginas da rede mundial de computadores:

Administradora e Distribuidor: <https://www.trusteedtvm.com.br/fundos/> (neste *website*, localizar “Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário” e, então localizar o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou quaisquer comunicados ao mercado relativos à Oferta);

Gestor: <https://artemisgestao.com.br/artemis-fii/> (neste *website*, localizar o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou quaisquer comunicados ao mercado relativos à Oferta);

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

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM> (neste *website* selecionar “Exibir Filtro” e então no campo “Nome do Fundo” procurar por “FII ARTE – ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, 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).

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.

Não há informações a respeito da cotação das Cotas uma vez que até 29 de novembro de 2024 não houve negociação das Cotas em mercado organizado.

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Direito de Preferência

Na presente Emissão, 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 do Direito de Preferência, observado que: (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Distribuidor, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) 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 Distribuidor, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item "(ii)" acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas neste 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.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas: (i) deverão indicar a quantidade de Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo.

A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma indicativo da Oferta ("Data de Liquidação do Direito de Preferência") e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será divulgado, na data prevista no cronograma da Oferta, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência") nos Meios de Divulgação, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

O Distribuidor será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Distribuidor.

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização das Novas Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$/cota)	Percentual de Diluição
1	1.000.000	7.671.315	76.794.149,04	10,010559	14,97%
2	4.000.000	10.671.315	106.794.149,04	10,004590	59,89%
3	5.000.000	11.671.315	116.794.149,04	10,006940	74,86%

* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 29 de novembro 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 1: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (em 29/11/2024)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 29/11/2024) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 29/11/2024) (R\$)
6.671.315	66.794.149,07	10,01214139

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Novas Cotas de emissão do Fundo em 03 de janeiro de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Novas Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

O preço de emissão foi estabelecido com base no valor patrimonial das Cotas.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, as Cotas subscritas na presente Oferta estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário pelo público investidor em geral, de modo que a revenda somente poderá ser destinada ao investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta (“Período de Restrição”). Depois de as Cotas estarem integralizadas, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos na regulamentação em vigor, em mercado de bolsa, administrado pela B3, devendo a Administradora tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado. Caso as Cotas estejam admitidas à negociação na B3, serão aplicáveis os procedimentos definidos pela B3, bem como os respectivos dispositivos do Regulamento Fundo atinentes à admissão e negociação das Cotas do Fundo na B3.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Cota ou o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3.

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliários encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Além disso, os fundos de investimento imobiliários têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, que, no caso do presente Fundo, se dá em mercado de balcão organizado e não em bolsa de valores, o que implica menor liquidez.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 33 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) deferir requerimento de modificação da oferta; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou (iii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, no caso de oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação de oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo terceiro do artigo 67, a modificação da Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da Oferta não demanda aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM 160, eventual requerimento de modificação ou revogação da oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) dias úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 67 da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) dias úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do parágrafo sexto do artigo 67 da Resolução CVM 160, o pleito de modificação ou revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Nos termos do parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM 160, tendo sido deferida a modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo oitavo do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Distribuidor em conjunto com o Fundo, a Administradora e a Gestora, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, a Administradora e a Gestora. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, conforme permitido, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 a 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Distribuidor deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Distribuidor, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Distribuidor, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. O disposto não se aplica à hipótese prevista acima, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

O Distribuidor e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezoito) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição), importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da oferta.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Cotas; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de colocação deverão ser canceladas pela Administradora (“Distribuição Parcial”).

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) deverá, 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 em receber a totalidade das Cotas objeto da Ordem de Investimento, do Termo de Aceitação ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso.

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..

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Distribuidor, e a Administradora realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Os recursos recebidos na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição deverão observar o previsto na Resolução CVM 175.

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Precedentes, no termo do item “Condições Precedentes” da Seção “Contrato de Distribuição”.

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A presente Oferta é destinada ao público investidor profissional e qualificado, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 7 deste Prospecto.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Distribuição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Termos de Aceitação da Oferta, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, e apresentá-lo(s) ao Distribuidor. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Termos de Aceitação da Oferta, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Termos de Aceitação da Oferta ser(em) cancelado(s) pelo Distribuidor.

Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência, no mínimo 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais (“Oferta Não Institucional”), sendo certo que o Distribuidor, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Termos de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii) observada a possibilidade de Distribuição Parcial, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Termos de Aceitação, condicionar sua adesão à Oferta;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à cada Data de Liquidação pelo Distribuidor, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos(s) Termos de Aceitação da Oferta, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item (iv) abaixo, limitado ao valor do(s) Termos de Aceitação, conforme o caso, e observada a possibilidade de rateio, conforme disposto abaixo;
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima, na conta de custódia indicada ao Distribuidor, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da respectiva Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Termos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Distribuidor; e
- (v) até as 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou a(s) Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou da(s) Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, e o Preço de Subscrição, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento e a possibilidade de rateio previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, os arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro, desprezando-se a referida fração.

Os Termos de Aceitação serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i) e (ii) acima.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO DA OFERTA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 13 A 33 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSE, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DO COORDENADOR LÍDER; E (IV) EM PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO TÊM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELO COORDENADOR LÍDER PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELO COORDENADOR LÍDER.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais:

- (i) seja igual ou inferior a 10% (dez por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Termos de Aceitação da Oferta dos Investidores Não Institucionais, de modo que as Cotas remanescentes, se houver, poderão ser destinadas à Oferta Institucional, nos termos do item “Oferta Institucional” abaixo; ou
- (ii) seja superior a 10% (dez por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), será realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Termos de Aceitação da Oferta, considerando o momento de apresentação dos Termos de Aceitação da Oferta pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Distribuidor entre todos os Investidores Não Institucionais que participaram da Oferta Não Institucional, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Termos de Aceitação da Oferta e ao montante de Cotas destinadas a Oferta Não Institucional, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas (“Rateio”).

Caso seja aplicado o Rateio indicado acima, o Termos de Aceitação da Oferta poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Termos de Aceitação da Oferta. O Distribuidor, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Termos de Aceitação da Oferta.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Distribuidor e do Fundo.

Oferta Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais (“Oferta Institucional”), observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas Ordens de Investimento e/ou Termos de Aceitação, conforme o caso, exclusivamente ao Distribuidor e/ou Participantes Especiais, até 1 (um) Dia Útil antes da data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Termos de Aceitação, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (iii) observada a possibilidade de Distribuição Parcial, cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Termos de Aceitação ou na Ordem de Investimento, conforme o caso, condicionar sua adesão à Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas Ordens de Investimento ou Termos de Aceitação, conforme o caso;
- (v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação pelo Distribuidor, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado na(s) Ordem(ens) de Investimento ou nos(s) Termos de Aceitação, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item (iv) abaixo limitado ao valor da(s) Ordem(ens) de Investimento do(s) ou do(s) Termos de Aceitação conforme o caso, e observada a possibilidade de Rateio; e

- (vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima, na consta de custódia indicada ao Distribuidor, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesesseis) horas da respectiva Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Termos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Distribuidor.

As ordens de investimento e/ou Termos de Aceitação, conforme o caso, serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos itens (ii) e (iii) acima.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as Ordens de Investimento ou os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento da Oferta Não Institucional, o Distribuidor dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Distribuidor, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da respectiva data de liquidação até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Termo de Aceitação da Oferta a ser assinado e/ou a Ordem de Investimento, conforme o caso, são completos e suficientes para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS EM BENS E DIREITOS.

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do “*Instrumento Particular do Administrador do Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, celebrado em 07 de janeiro de 2025.

O Fundo será registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”).

8.4 Regime de distribuição

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo de, inicialmente, 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$10,00 (dez reais) por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, realizada pelo Distribuidor, sob o regime de melhores esforços de colocação (inclusive em relação as Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

O Distribuidor realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de lote adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora, de comum acordo com o Distribuidor, poderá decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento ("Período de Distribuição").

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nas datas de liquidação da Oferta ("Data de Liquidação").

O Distribuidor, com a expressa anuência do Fundo, elaborou um plano de distribuição das Cotas, o qual seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição"). Nos termos do artigo 49, § único, da Resolução CVM 160, o Distribuidor poderá levar em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Distribuidor tão somente no âmbito da Oferta Institucional, sendo que, no caso da Oferta Não Institucional, tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação.

O Distribuidor deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta; e (ii) que as dúvidas dos Investidores possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Distribuidor.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização da Lâmina e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow e/ou one-on-ones*);
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (v) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O TERMO DE ACEITAÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;**

- (vi) observado o disposto no item “(vii)” abaixo, (a) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto Definitivo (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais; e (b) até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive, o Distribuidor receberá os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, deverão receber os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definida), inclusive, ainda que o total de Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Distribuidor no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido);
- (viii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (ix) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, ou enviar Ordem de Investimento para o Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive;
- (x) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, ao Distribuidor, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial;
- (xi) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação da Oferta e das Ordens de Investimento, conforme o caso;
- (xii) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará: (a) os Termos de Aceitação da Oferta ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, conforme consolidação enviada pelo Distribuidor;
- (xiii) os Investidores que tiverem seus Termos de Aceitação da Oferta ou as suas Ordens de Investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso;
- (xiv) posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina e ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição;
- (xv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xvi) uma vez encerrada a Oferta, o Distribuidor divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”) nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas.

Alocação da Oferta

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Distribuidor, nos termos do Contrato de Distribuição e da Resolução CVM 160, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Termos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais e as Ordens de Investimento ou Termos de Aceitação, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes máximos, para definição, a critério do Distribuidor em comum acordo com a Administradora e a Gestora, da quantidade de Cotas a serem efetivamente emitidas no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Cotas do Lote Adicional (“Procedimento de Alocação”).

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e que formalizem Termos de Aceitação durante o Período de Distribuição, o Termos de Aceitação da Oferta a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Com base nas ordens recebidas, o Distribuidor verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Distribuidor, em comum acordo com a Gestora e a Administradora, definirá o volume final da Oferta, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Cotas do Lote Adicional.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado.

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação, no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Cota ou o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

8.7 Formador de mercado

Embora recomendado pelo Distribuidor, não houve a contratação, em nome do Fundo, de formador de mercado, com a finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

8.8 Contrato de estabilização

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor é de 10 (dez) Cotas, equivalente a R\$ 100,00 (cem) reais por Investidor (“Investimento Mínimo por Investidor”), sem contar a Taxa de Distribuição Primária, 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos Imobiliários da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo II deste Prospecto ("Estudo de Viabilidade").

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.

Relacionamento entre as partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas nesta Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com a Administradora, com a Gestora ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento da Administradora com a Gestora

Atualmente, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de Administradora do Fundo, a Administradora não é responsável pela administração de nenhum fundo gerido pela Gestora.

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse

Relacionamento da Administradora e Gestora com o Escriturador

Considerando que a própria Administradora prestará os serviços de escrituração para o Fundo, aplicam-se ao seu relacionamento com a Gestora as mesmas informações reportadas acima.

Relacionamento do Auditor Independente com a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto, Administradora, a Gestora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. A Administradora, a Gestora e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, contratou o Distribuidor, para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Distribuidor, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos endereços constantes da Seção “Identificação e Contato das Partes Envolvidas na Oferta” na página 81 deste Prospecto.

Condições Precedentes da Oferta

Sob pena de rescisão, nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Distribuidor previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”), a exclusivo critério do Distribuidor, até a data de início da Oferta cujo atendimento deverá ser verificado até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM como condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Distribuidor, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes signatárias do Contrato de Distribuição nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta:

- (i) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, elaborada pelos assessores legais, incluindo o Prospecto, os Anúncios de Início e Encerramento, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta estabelecidas no Contrato de Distribuição;
- (ii) obtenção do registro das Cotas para (i) distribuição, no mercado primário, no DDA, administrado e operacionalizado pela B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no mercado de bolsa da B3;
- (iii) registro automático para distribuição pública das Cotas expedido pela CVM;
- (iv) fornecimento pela Gestora, de todos documentos e informações necessários ao pleno atendimento das normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Distribuidor, sendo certo que tais documentos e informações deverão ser verdadeiros, corretos, completos e suficientes, respondendo a Gestora pela falsidade e irregularidade dos respectivos documentos e informações fornecidos e por quaisquer prejuízos comprovadamente causados ao Distribuidor em decorrência de tais documentos e informações, nos termos do Contrato de Distribuição;
- (v) obtenção pelo Fundo, pela Administradora e pela Gestora de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, com entrega de cópia ao Distribuidor, junto e quando aplicáveis: (a) aos órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) a quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras, se aplicável; e (c) às instâncias de aprovação competentes da Administradora, e/ou Gestora, conforme o caso;
- (vi) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo, à Administradora e à Gestora condição fundamental de funcionamento;
- (vii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613/98, a Lei nº 12.529/11, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 8.420/15, a U.S. *Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act of 2010*, conforme aplicáveis (“Leis Anticorrupção”) pelo Fundo, pela Administradora e pela Gestora, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum (diretas ou indiretas);
- (viii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), e controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum (Grupo Econômico); (b) pedido de autofalência da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico e não devidamente elidido no prazo legal ou antes da data da realização da Oferta, o que

ocorrer primeiro; (d) propositura, pela Administradora, pela Gestora e/ou por qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (ix) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, e que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas;
- (x) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Administradora da Gestora e/ou de qualquer pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, a exclusivo critério do Distribuidor, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta;
- (xi) cumprimento, pelo Fundo, pela Administradora e pela Gestora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160;
- (xii) cumprimento, pelo Fundo, pela Administradora e pela Gestora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, em especial, mas não se limitando, às obrigações previstas na Cláusula Oitava e nos demais Documentos da Oferta de que sejam parte;
- (xiii) a Oferta deverá atender aos requisitos do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” e do “Código ANBIMA de Ofertas Públicas”, quando aplicável;
- (xiv) cumprimento, pelo Fundo, e/ou pela Administradora e/ou pela Gestora, da legislação ambiental, trabalhista e das normas de saúde, segurança e medicina do trabalho em vigor, incluindo, mas não se limitando, as regras pertinentes à Política Nacional do Meio Ambiente e Resolução do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, com a adoção das medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Fundo, a Administradora e a Gestora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, estejam discutindo a sua aplicabilidade;
- (xv) que os documentos apresentados pelo Fundo, pela Administradora e pela Gestora não contenham impropriedades que possam prejudicar a emissão das Cotas e/ou a regularidade da Oferta e/ou o que está estabelecido nos Documentos da Oferta;
- (xvi) pagamento de todas as despesas relativas à Oferta pelo Fundo.

Anteriormente ao registro da Oferta, a não implementação de qualquer das Condições Precedentes será tratada como uma hipótese de modificação da Oferta, para fins da Resolução CVM 160.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Distribuidor poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Distribuidor decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes signatárias do Contrato de Distribuição, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Distribuidor por todas as despesas incorridas com relação à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição.

Comissionamento do Distribuidor e dos Participantes Especiais

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta, o Distribuidor fará jus à seguinte remuneração (“Remuneração”):

- (i) **Comissão de Coordenação e Estruturação:** equivalente R\$90.000,00 (noventa mil reais) *flat*; e
- (ii) **Comissão de Distribuição:** equivalente a 2,5% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o montante efetivamente subscrito e integralizado, com base no Preço de Emissão, incluídas as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas (“Comissão de Distribuição”).

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Fundo ao Distribuidor, serão integralmente suportados pelo Fundo, com os recursos decorrentes do pagamento pelos Investidores quando da aquisição ou subscrição e integralização de Cotas, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Distribuidor receba tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos, como se tais Tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Distribuidor, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 81 deste Prospecto.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminando

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.

Custos Estimados de Distribuição (total) Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Nova Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Estruturação	R\$ 90.000,00	R\$ 0,02	0,18%
Tributos Comissão de Estruturação - Gross Up (9,65%)	R\$ 9.612,62	R\$ 0,00	0,02%
Comissão de Distribuição	R\$ 1.250.000,00	R\$ 0,25	2,50%
Tributos Comissão de Distribuição - Gross Up (6,95%)	R\$ 133.508,58	R\$ 0,03	0,27%
Assessor Legal (6,95%)	R\$ 96.722,19	R\$ 0,02	0,19%
Taxa de Registro na CVM	R\$ 15.510,00	R\$ 0,00	0,03%
Taxa de Análise na B3	R\$ 14.734,30	R\$ 0,00	0,03%
Marketing	R\$ 20.000,00	R\$ 0,00	0,04%
Taxa de Liquidação B3	R\$ 62.297,96	R\$ 0,01	0,12%
Outras Eventuais Despesas	R\$ -	R\$ -	0,00%
Total	R\$ 1.692.385,65	R\$ 0,34	3,40%

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:

a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e

Não aplicável à referida Oferta, dado não haver ativo alvo individualizado para aquisição pelo Fundo com os recursos provenientes da Oferta.

b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1 Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso

Regulamento do Fundo

O inteiro teor do Regulamento do Fundo integra o presente Prospecto como Anexo I, bem como acessando o seguinte caminho: Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#/consulta-oferta-publica> (neste *website*, procurar pelo Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada na coluna “Emissor” e então clicar no respectivo ícone na coluna “Ações”. Na próxima tela é possível acessar o “Regulamento” ou a opção desejada ao final da página). Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.Net e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

O Regulamento do Fundo, vigente na data deste Prospecto, foi aprovado pela “*Assembleia Extraordinária de Cotistas*” realizada em 09 de dezembro de 2024.

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Em razão da recente constituição do Fundo e da presente Primeira Emissão, não há demonstrações financeiras do Fundo com o respectivo parecer dos auditores independentes. Os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da regulamentação aplicável, são incorporados por referência a este Prospecto Definitivo, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> - na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”).

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Distribuidor realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14.1. a 14.3. Identificação das Pessoas Envolvidas

Identificação e Contato da Administradora

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, São Paulo, SP

At.: Artur Martins de Figueiredo

Tel.: (11) 2197-4435

Correio Eletrônico: afigueiredo@trusteedtvm.com.br

Website: <https://www.trusteedtvm.com.br/fundos/>

(Para acesso ao Prospecto, consulte: <https://www.trusteedtvm.com.br/fundos/>, neste website, localizar “Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário” e, então localizar o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou quaisquer comunicados ao mercado relativos à Oferta).

Identificação e Contato da Gestora

ÁRTEMIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA

Rua Jaguariaíva, nº 49 - 2º andar, Alphaville Graciosa - Pinhais - PR, CEP 83327-076

At: João Guilherme Penteado / Luciano Prebelli

Tel.: (41) 98512 7766

Correio Eletrônico: contato@artemisgestao.com.br

Website: <https://www.artemisgestao.com.br>

Identificação e Contato do Assessor Legal

VAZ, BURANELLO, SHINGAKI E OIOLI ADVOGADOS

Rua Gomes de Carvalho, nº 1108, 10º Andar, Vila Olímpia, CEP 04547-004, São Paulo - SP

At.: Erik F. Oioli | José Alves Ribeiro Jr. | Leonardo Aguiar Sampaio Pontes

E-mail: erik@vbso.com.br | jribeiro@vbso.com.br | lpontes@vbso.com.br

Telefone: + 55 (11) 3047-0777

Identificação e Contato do Auditor Independente

UHY BENDORAYTES & CIA. AUDITORES INDEPENDENTES

Avenida João Cabral de Mello Neto, nº 850

CNPJ: 42.170.852/0001-77

Flávio Viana - flavio.viana@uhy-br.com

21 3030 4662 / 21 98107 2905

<https://www.uhy-br.com/>

14.4. Declaração de Informações e Esclarecimentos

Para maiores informações ou esclarecimentos a respeito da classe de Cotas e a sua distribuição, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e dos demais Documentos da Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede do Distribuidor, da Administradora nos endereços indicados no item 14.1 acima, e das demais Instituições Participantes da Oferta nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Comissão de Valores Mobiliários

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111,
andares 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (21) 3545-8686

Website: www.gov.br/cvm/pt-br

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

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340,
andares 2º, 3º e 4º

CEP 01333-010 - São Paulo – SP

Tel.: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto pelo Fundos.NET, consulte:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM> (neste *website* selecionar “Exibir Filtro” e então no campo “Nome do Fundo” procurar por “FII ARTE – ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, 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).

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 3233-2000

Fax: (11) 3242-3550

Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto, consulte: www.b3.com.br (neste *website* acessar a aba “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o documento desejado).

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 13 de dezembro de 2023 sob o nº 0323180.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160

A Administradora e a Gestora prestaram declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, de que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Distribuidor garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”) e pela regulamentação vigente aplicável, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Assembleia Especial de Cotistas

As matérias de competência da assembleia especial de cotistas da classe única do Fundo estão descritas no item 10.1 do Regulamento.

Nos termos do item 10.6 do Regulamento, todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial.

Dependem da aprovação por maioria simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas, as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos “b” (substituição da Gestora e da Administradora), “d” (fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe), “e” (alteração do anexo descritivo da classe única), “i” (apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizado na integralização de cotas), e “l” (eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável) do item 10.1 do Regulamento.

Adoção de Política de Voto

A Gestora, em relação à classe única de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

Objetivo e Política de Investimento

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação em certificados de recebíveis mobiliários (“**CRI**”), nos termos do item 3.1 abaixo e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os “**Ativos Imobiliários**”): (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“**Cotas de FII**”), (ii) letras hipotecárias (“**LH**”), (iii) letras de crédito imobiliário (“**LCI**”), (iv) letras imobiliárias garantidas (“**LIG**”), (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022; (vi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário; (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os Ativos Financeiros; e (ix) excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração definido no item 3.4 do Regulamento, a Classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis (“**Bens Imóveis**”), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175; ou (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.

Os recursos da classe serão aplicados pela Administradora, por recomendação da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários. Os ativos que vierem a integrar o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista no Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e Administradora e/ou a Gestora e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

A classe pode adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

Pelos serviços de administração, é devido pelo Fundo à Administradora uma remuneração constituída pela aplicação de taxa e valor mínimo, o que for maior, sendo: a remuneração de 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo, sendo garantida a remuneração mínima mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) entre janeiro de 2024 e dezembro de 2024, inclusive, e remuneração mínima mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) a partir de janeiro de 2025, inclusive. A Taxa de Administração não inclui as taxas de administração e de performance, se for o caso, dos Fundos de Investimento e Fundos de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento nos quais o Fundo eventualmente aplique seus recursos.

A Gestora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à remuneração de 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do FUNDO, sendo garantida a remuneração mínima mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Adicionalmente, a Gestora fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Performance**"), correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder (i) a variação do IPCA/IBGE; e (ii) juros de 6% a.a. (seis por cento ao ano), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela classe à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada na forma do item 9.3 do Regulamento.

Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados

Observado o quanto disposto no Capítulo 7 do Anexo Descritivo da classe única, a classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("**Montante Mínimo de Distribuição**"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério da Gestora e de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 5º (quinto) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("**Mês de Competência**" e "**Data de Distribuição**", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (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.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida (“JTF”), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial CRI, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos parágrafos 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

Breve Perfil dos Participantes da Oferta

Perfil da Administradora

O Fundo é administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo própria Administradora ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo. A Administradora tem amplos poderes de representação do Fundo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades da Gestora, podendo

inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

Os poderes listados acima são outorgados a Administradora pelos Cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura pelo Cotista do boletim de subscrição ou documento equivalente, mediante a assinatura pelo Cotista do termo de adesão ao Regulamento do Fundo, ou ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário.

Perfil da Gestora

A Ártemis é uma gestora de recursos independente, aderente às melhores práticas da ANBIMA e faz parte do grupo Chronos Capital, gerindo recursos com rigor técnico e transparência.

Fundada em dezembro de 2022, nossa empresa se destaca pela busca constante de performance e excelência em nossos produtos e serviços. Mantendo sempre o foco na satisfação dos nossos clientes, cultivando um relacionamento próximo, transparente e de longo prazo.

Oferecemos um portfólio de produtos e serviços para gestão fundos e carteiras administradas com diversas estratégias e diferentes níveis de risco.



Institucional - Ártemis Gestão de Recursos

A Vanguarda da Gestão de Recursos

Acreditamos que a geração de valor é consequência de um processo disciplinado de análise investigativa, buscando um alto nível de compreensão em nossas teses de investimentos.

Nossa expertise se baseia em uma abordagem fundamentalista, utilizando pesquisa proprietária com independência e foco em investimentos de médio e longo prazo.

Quem Somos

A Ártemis é uma gestora de recursos independente, aderente às melhores práticas da ANBIMA e faz parte do grupo Chronos Capital, gerindo recursos com rigor técnico e transparência.

Fundada em dezembro de 2022, nossa empresa se destaca pela busca constante de performance e excelência em nossos produtos e serviços. Mantendo sempre o foco na satisfação dos nossos clientes, cultivando um relacionamento próximo, transparente e de longo prazo.

Oferecemos um portfólio de produtos e serviços para gestão fundos e carteiras administradas com diversas estratégias e diferentes níveis de risco.



Nosso Propósito



Nossos Serviços

Fundos Estruturados Na Ártemis atuamos com a estruturação e gestão de Fundos Imobiliários, FIDCs e FIPs apoiando o desenvolvimento econômico do país através de alternativas de investimento com diferenciais competitivos únicos perante suas indústrias.	Fundos Líquidos Estratégias que atuam em regime de condomínio aberto, alocando seus recursos em ativos financeiros tradicionais, como ações, títulos de renda fixa públicos e privados, permitindo que seus cotistas realizem aportes e resgates a qualquer momento.	Fundos Exclusivos Através da gestão discricionária, os fundos exclusivos oferecem uma opção customizada para cada investidor, em linha com suas necessidades de retorno, risco, liquidez e horizonte de investimento.	Carteira Administradas Baseada nos objetivos e perfil de risco dos clientes, a Ártemis seleciona ativos, distribui recursos entre diferentes classes e faz ajustes estratégicos conforme o mercado.	Gestão Offshore A Ártemis atua na gestão de ativos, administração de fundos e transações financeiras, lidando também com implicações legais e regulatórias.	Multi Family Office O MFO da Ártemis oferece flexibilidade na alocação de ativos e estratégias personalizadas para famílias, alinhadas com suas metas e valores, visando preservar e consolidar o patrimônio ao longo das gerações.
---	---	--	--	--	--

Áreas de atuação

Gestão de Recursos para diversos perfis de investidores, seja institucional ou de alta renda.



Wealth Management

- Fundos exclusivos;
- Carteiras administradas (Onshore e Offshore);
- Planejamento patrimonial e sucessório;
- Consolidação do patrimônio líquido para clientes Ártemis.



Asset Management

- Ártemis FII;
- Ártemis Affix FIM CP;
- Ártemis Long e Short FIM* (*em constituição)

Estratégias de Investimento



Imobiliário

Ártemis FII

Nosso Fundo Imobiliário busca capturar oportunidades de investimentos através da alocação em compras de carteiras de crédito pulverizadas (via CR's) de projetos performados de loteamentos focados em público econômico, primeira moradia e em cidades grandes na região Sul e em São Paulo.



Renda Fixa

Ártemis AFFIX FIM

A estratégia do fundo é investir majoritariamente em títulos de dívida corporativa emitidos por empresas cujo foco principal está no segmento de planos de saúde por adesão, podendo alocar até 100% de seu patrimônio em título de dívida de uma única empresa.



Multimercado

Ártemis L&S FIM*

O Fundo busca retornos absolutos, realizando operações com ativos e derivativos ligados ao mercado de renda variável (incluindo BDRs). A fonte primária de geração de alpha se dá através das estratégias de pares (posições compradas e vendidas) aproveitando diversas oportunidades de arbitragem.

* Em constituição



Wealth

Carteiras Administradas

Através do serviço profissional de gestão de recursos de terceiros, estabelecido por meio de contrato e confiança, nossa equipe faz a gestão dos recursos líquidos das famílias, seja no Brasil ou Offshore, de maneira totalmente personalizada e individualizada.

Estrutura

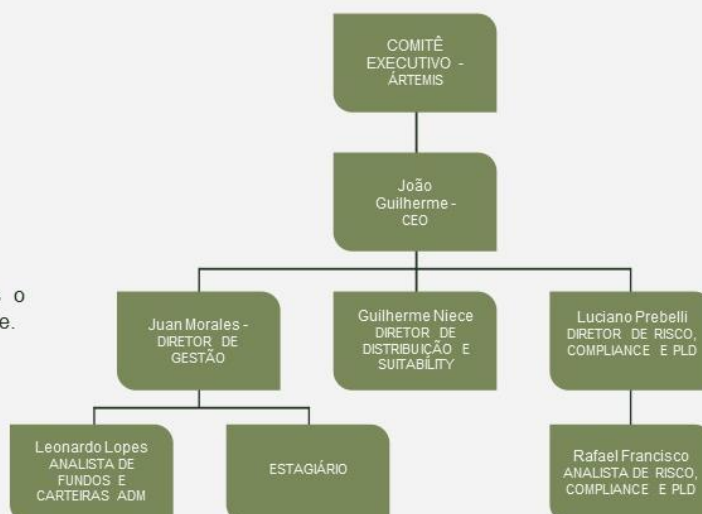
Pessoas são fundamentais:

Nossa equipe possui elevada experiência e reputação no mercado.

Incentivamos e retemos talentos.

Reconhecemos e recompensamos o desempenho individual e da equipe.

Oferecemos oportunidades de crescimento e desenvolvimento profissional.



Nossa Equipe



João Guilherme Penteado
Sócio fundador - CEO

João Guilherme é fundador e CEO da Artemis Gestão de Recursos. Com uma abordagem pragmática e disciplinada aplica seu conhecimento de mercado na estruturação de produtos e serviços que entregam qualidade e desempenho consistente. É fundador das 5 empresas que compõem o grupo Chronos Capital. Graduado em Administração e pós-graduado em Gestão de Negócios, possui mais de 15 anos de experiência no mercado financeiro, atuando desde 2007. Destaca-se também como investidor anjo e conselheiro em outras empresas.



Juan Morales CFA
Sócio - CIO

Juan Morales é o CIO e Diretor de gestão de fundos da Artemis, onde lidera as estratégias de investimentos e a alocação de recursos, tendo foco em trazer resultados consistentes em produtos de qualidade. Possui mais de 26 anos de experiência no mercado financeiro, passando por instituições renomadas como Sulamérica Investimentos, Grand Prix Investimentos, G5 Partners, Western Asset e Itaú Asset Management. Formado em Engenharia de Produção pela PUC-Rio, com mestrado em Economia pelo Insper e especialização em Finanças pela Kellogg School of Management, Juan possui forte capacidade de pioneirismo, disciplina e inovação, sendo fundador e ex-Conselheiro de Administração do CFA Society do Brasil.



Luciano Prebelli CFP®
Sócio - Diretor de risco, PLD e Compliance

Luciano lidera a área de Riscos, PLD e Compliance na Artemis Gestão, onde é responsável por assegurar a conformidade regulatória, implementar políticas de prevenção à lavagem de dinheiro e gerenciar os riscos operacionais da empresa. Sua sólida formação em Administração, complementada por um MBA em Mercado de Capitais, fortalece sua capacidade de conduzir operações com integridade e excelência, além de sua vasta experiência no mercado de Fundos de Investimento, tendo atuado em importantes instituições financeiras como Itaú e Banco Genial. Ao longo de sua carreira, destacou-se em áreas como consultoria de investimentos alta renda, estruturação de fundos e administração fiduciária, além de atuar em mais de 30 ofertas públicas de FII e FIP.

Nossa Equipe



Guilherme Niece CFP®
Diretor de distribuição e Suitability

Guilherme é Diretor de Distribuição e Suitability, assegurando de maneira precisa a identificação dos perfis e necessidades de cada investidor, buscando as melhores oportunidades em produtos e serviços financeiros para os mesmos. Sua bagagem técnica e prática garantem excelência na estruturação do planejamento financeiro e no atendimento dos clientes do M.F.O. Bacharel em Marketing pela Universidade Positivo com pós-graduação em Gestão de Projetos pela FAE Business School, desde 2018 no mercado financeiro, destacou-se, sendo premiado nacionalmente, pela sua qualidade técnica na área comercial, foi convidado a participar da Artemis Gestora de Recursos, por seus conhecimentos técnicos e comprometimento com cliente. Profissional qualificado com a certificação CFP®



Rafael Silva
Analista de Operações

Rafael atua como Analista de Operações, consolidando dados e informações dos nossos cliente, apoiando com relatórios e alimentando os softwares de forma precisa. Sua formação em Tecnologia da Informação, combinada com sua pós em Análise de Investimentos pela Gafisa Escola de Negócios, faz dele um profissional diferenciado no mercado. Já atua no mercado financeiro há 8 anos, tendo conhecimento não só em BackOffice e middle office, mas também em Renda Fixa, Renda Variável e Fundos de Investimentos.



Leonardo Gabardo Lopes
Analista de Investimentos

Formado em Administração pela FH Münster (Alemanha) e Negócios Internacionais pela FAE Centro Universitário. Possui MBA em Finanças e Mercado de Capitais pela FAE Business School e a certificação CNPI (Analista de Valores Mobiliários). Atua no mercado financeiro a mais de 3 anos.

2

**Artemis
Fundo de
Investimentos
Imobiliário -
ARTE11**

Resumo da 1ª Emissão de Cotas



Volume Captado:
R\$ 66.713.150,00



Rito Automático
Investidor
Qualificado com
Prospecto



Anúncio de Início
05/01/2024



Anúncio de Encerramento
09/05/2024



Volume Base
R\$ 55.000.000,00



Negociação
MDA / Fundos 21 –
CETIP



Coordenador Líder
Genial
Investimentos



Participante Especial
Safrá



Distribuição
Apollo
Investimentos

Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário

Nosso Fundo Imobiliário busca capturar oportunidades de investimentos através da alocação em **compras de carteiras de crédito pulverizadas** (via CRI's) de **projetos performados** de loteamentos focados em **público econômico, primeira moradia** e em **cidades grandes** na região Sul e em **São Paulo**.



Retorno Alvo²
IPCA + 9%a.a.

Principais Destaques

Fechamento Dezembro 2024

R\$ 10,02
Cota
Patrimonial

R\$ 0,12
Rendimento por
cota

1,20%
Dividend Yield
Mês

11,52%
Dividend Yield
Acumulado¹



Quantidade de cotas
6.671.315



Patrimônio Líquido
R\$ 66.794.149,07



Quantidade de cotistas
609



Taxa de administração
0,15%a.a. - Mínimo de
R\$6.000,00 / mês nos
primeiros 12 meses



Público alvo
Investidor
Geral



Data de início
19/01/2024



Prazo de duração
Indeterminado



Taxa de performance
20% do que exceder
IPCA + 6%a.a.



Administração
Trustee DTVIM
Ltda



Tipo Anbima
Papel Híbrido
Gestão Ativa
Residencial



Gestão
Ártemis Gestão
de Recursos
Ltda



Taxa de gestão
0,95%a.a.

Desempenho Histórico

	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	2024
COTA PATRIMONIAL – R\$	10,01	10,09	10,14	10,12	10,14	10,08	10,08	10,05	10,05	10,03	10,01	10,02	-
REND. POR COTA – R\$	0,02	0,06	0,06	0,07	0,08	0,17	0,10	0,12	0,08	0,12	0,12	0,12	1,10
DIVIDEND YIELD	0,16%	0,55%	0,61%	0,71%	0,78%	1,64%	1,01%	1,15%	0,82%	1,17%	1,17%	1,20%	11,52%
IPCA³ + 6%a.a.	0,44%	0,91%	1,32%	0,65%	0,87%	0,95%	0,70%	0,87%	0,49%	0,93%	1,05%	0,88%	10,50%
DY vs IPCA³ + 6%a.a.	35,40%	60,90%	45,83%	109,98%	89,90%	172,65%	144,75%	132,36%	166,97%	126,02%	111,36%	136,33%	109,58%
DY vs CDI⁴	53,36%	81,39%	85,80%	94,13%	110,68%	243,98%	130,57%	155,46%	115,18%	148,08%	174,04%	151,53%	148,80%

¹Desde o início.

²O retorno alvo é uma estimativa com bases razoáveis e condições normais de mercado, e será perseguido pela equipe de gestão através dos ativos da carteira do Fundo, não se tratando porém de nenhuma garantia de retorno ou promessa de rendimento. Os resultados reais poderão ser significativamente diferentes do objetivo proposto.

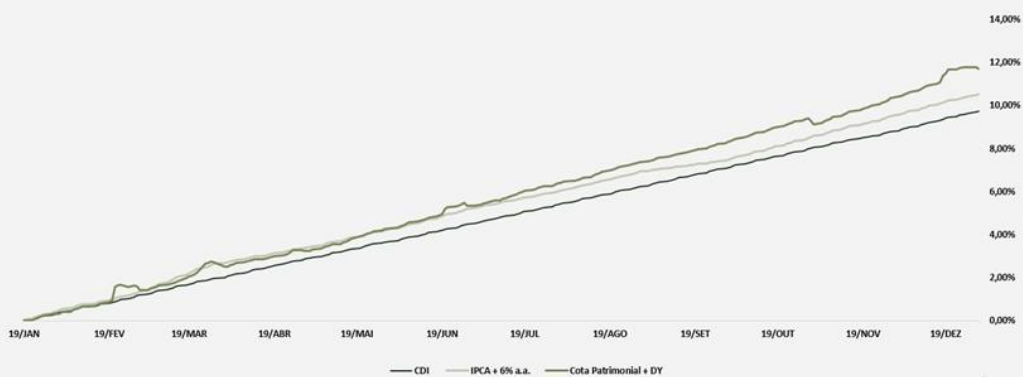
³IPCA: Considerando IPCA divulgado no mês anterior ao mês de referência.

⁴CDI: Comparação com DY com gross up equivalente a IR de 15%.

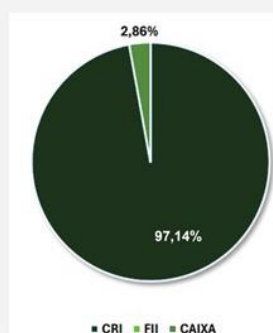
Retorno Mensal



Retorno Acumulado



Exposição Atual



Composição de Carteira

ATIVO	EMISSION	IDENTIFICAÇÃO	DEVEDOR/CEDENTE	OPERAÇÃO	SEGMENTO	INDEXADOR	TAXA DE EMISSÃO	VENCIMENTO	VALOR	% PL
FUNDO	MAN 20 TESOURO SELIC FI RENDA FIXA	MAN20FIRMAN 20 TESOURO SELIC FI RENDA FIXA SO	N/A	FUNDO CAISA	FUNDO	CDI	N/A	N/A	R\$ 1.941.652,06	2,86%
CRI	TRAVESSIA	CRI 228048835	LOTELAR	PANQUE TAPÉ	LOTEAMENTO	IPCA +	12,65%	28/06/27	R\$ 3.891.387,18	5,74%
CRI	LOOOS DEC	CRI 23L2889388	VDI	BARRU DAS CEREJEIRAS /VDI	LOTEAMENTO	IPCA +	11,93%	25/03/39	R\$ 4.090.360,76	6,03%
CRI	LOOOS DEC	CRI 23L2884758	VDI	BARRU DAS CEREJEIRAS /VDI	LOTEAMENTO	IPCA +	11,93%	26/03/39	R\$ 3.596.770,39	5,30%
CRI	LOOOS DEC	CRI 23L2884760	VDI	BARRU DAS CEREJEIRAS /VDI	LOTEAMENTO	IPCA +	11,93%	27/03/39	R\$ 3.542.811,85	5,81%
CRI	LOOOS DEC	CRI 23L2884761	VDI	BARRU DAS CEREJEIRAS /VDI	LOTEAMENTO	IPCA +	11,93%	28/03/39	R\$ 4.248.930,99	6,26%
CRI	LOOOS DEC	CRI 23L2884762	VDI	BARRU DAS CEREJEIRAS /VDI	LOTEAMENTO	IPCA +	11,93%	29/03/39	R\$ 3.634.408,30	5,38%
CRI	LOOOS DEC	CRI 23L2884763	VDI	BARRU DAS CEREJEIRAS /VDI	LOTEAMENTO	IPCA +	11,93%	30/03/39	R\$ 3.878.203,49	5,72%
CRI	LOOOS DEC	CRI 2403312860	VDI	BARRU DAS CEREJEIRAS /VDI	LOTEAMENTO	IPCA +	10,50%	25/03/39	R\$ 4.717.306,65	6,99%
CRI	LOOOS DEC	CRI 2403312954	VDI	BARRU DAS CEREJEIRAS /VDI	LOTEAMENTO	IPCA +	10,50%	26/03/39	R\$ 4.348.004,37	6,41%
CRI	LOOOS DEC	CRI 2403313010	VDI	BARRU DAS CEREJEIRAS /VDI	LOTEAMENTO	IPCA +	10,50%	27/03/39	R\$ 4.951.837,27	7,30%
CRI	LOOOS DEC	CRI 2403313143	VDI	BARRU DAS CEREJEIRAS /VDI	LOTEAMENTO	IPCA +	10,50%	28/03/39	R\$ 4.728.808,41	6,97%
CRI	LOOOS DEC	CRI 2403313259	VDI	BARRU DAS CEREJEIRAS /VDI	LOTEAMENTO	IPCA +	10,50%	29/03/39	R\$ 5.136.390,80	7,57%
CRI	LOOOS DEC	CRI 2403313323	VDI	BARRU DAS CEREJEIRAS /VDI	LOTEAMENTO	IPCA +	10,50%	30/03/39	R\$ 3.917.680,23	5,77%
CRI	LOOOS DEC	CRI 24H526820	VDI	BARRU DAS CEREJEIRAS /VDI	LOTEAMENTO	IPCA +	11,93%	25/04/39	R\$ 5.053.063,18	7,37%
CRI	LOOOS DEC	CRI 24H526902	VDI	BARRU DAS CEREJEIRAS /VDI	LOTEAMENTO	IPCA +	10,50%	25/07/39	R\$ 5.808.777,07	8,54%

Análise dos Ativos em Carteira

Pipeline	Cidade	Tipo	# Contratos	Saldo dos Contratos	LTV	Prazo Médio	Taxa CRI	Inadimplência	Previsto x Realizado Caixa YTD	% Alocação do FII
Bairru das Cerejeiras	Guarapuava/PR	Loteamento Aberto	293	R\$ 22.809.140,63	74,8%	141	11,9%	3,9%	137%	43,1%
La Bella Toscana	São José dos Pinhais/PR	Condomínio Fechado	60	R\$ 14.131.688,34	67,3%	114	10,5%	0,0%	108%	21,3%
Jardim Esplanada	Jaguariúna/SP	Loteamento Aberto	91	R\$ 9.676.218,58	82,4%	145	10,5%	0,0%	130%	17,6%
Castanheiras	Chapecó/SC	Loteamento Aberto	47	R\$ 6.013.833,24	74,3%	126	10,5%	0,0%	119%	12,0%
Joy Cantegril	Viamão/RS	Condomínio Fechado	15	R\$ 1.759.638,51	71,3%	89	10,5%	0,0%	100%	3,7%
Porto Feliz	Campo Mourão/PR	Loteamento Aberto	23	R\$ 1.161.707,36	77,8%	130	10,5%	0,0%	103%	2,3%
Consolidado	-	-	529	R\$ 55.592.135,66	73,8%	135	-	2,0%	120%	-

Bairru das Cerejeiras

Primeiro bairro democrático de Guarapuava/PR, o Bairru das Cerejeiras é um projeto de impacto social com alto padrão de infraestrutura e lugares públicos qualificados. O projeto conta com lotes comerciais e residenciais, associação de moradores, quadra poliesportiva, capela ecumênica, salões de festas e praças.

Informações sobre o projeto:

- Guarapuava/PR
- 1.396 unidades
- 278.884 m² de áreas de lotes



Fonte: <https://bairrudascerejeiras.com.br/>

La Bella Toscana

Complexo de condomínios clube em São José dos Pinhais/PR – Região metropolitana de Curitiba, localizado a 7 minutos do Jardim Botânico e a 15 minutos do Aeroporto Internacional Afonso Pena. O empreendimento oferece uma estrutura completa, com academia, piscina, salão de festas, quadra de beach tennis, pet place, entre outras comodidades.

Informações sobre o projeto:

- São José dos Pinhais/PR
- 563 unidades
- 97.940 m² de área dos lotes

Fonte: <https://vizilotes.com.br/lote?id=1277f37f-19bd-457e-b978-5cee8000d1ab>



Jardim Esplanada

Loteamento popular em Jaguariúna/SP – região metropolitana de Campinas. O projeto conta com playground, quadra de beach tennis, academia ao ar livre, quiosque e quadra poliesportiva.

Informações sobre o projeto:

- Jaguariúna/SP
- 554 unidades
- 109.603 m² de área dos lotes

Fonte: <https://vizilotes.com.br/lote?id=011360d2-5139-46ee-a66a-2b65b81ac7f2>



Castanheira

Loteamento popular em Chapecó/SC. O projeto fica localizado a apenas 10 minutos do centro da cidade e a 12 minutos do aeroporto.

Informações sobre o projeto:

- Chapecó/SC
- 236 unidades
- 50.076 m² de área dos lotes

Fonte: <https://vizilotes.com.br/lote?id=66118591-b0aa-4dba-97f2-a75c269e443b>



Joy Cantegrill

Condomínio fechado em Viamão/RS – região metropolitana de Porto Alegre, localizado a 1 minuto do Parque Tecnológico de PUC/RS e a 14 minutos da UFRGS. O empreendimento conta com academia, playground, quadra de beach tennis, centro comercial, quadras poliesportivas e praça.

Informações sobre o projeto:

- Viamão/RS
- 221 unidades
- 66.170 m² de área dos lotes

Fonte: <https://vizilotes.com.br/lote?id=90231cd8-c5ca-4eba-8d82-2202b06dd38e>



Jardim Porto Feliz

Loteamento popular em Campo Mourão/PR. O projeto fica localizado a apenas 7 minutos do aeroporto da cidade e a 2 minutos do parque das torres.

Informações sobre o projeto:

- Campo Mourão/PR
- 360 unidades
- 158.208 m² de área dos lotes

Fonte: <https://vizilotes.com.br/lote?id=abd1f0bc-60f4-4409-b226-724edad85748>



3

Tese de Investimento

Tese de Investimento

A **alta informalidade na renda** da população brasileira (46,4% da força de trabalho) restringe o acesso ao crédito bancário tradicional, essencial para o financiamento imobiliário, elevando o **déficit habitacional no Brasil**, que já passa das 6 milhões de residências. Essa conjuntura assegura a **grande demanda por lotes urbanos**, que superam **142 mil unidades e 25 bilhões de VGV vendidos** anualmente.

- Nosso Fundo atua estrategicamente na região Sul + São Paulo, pois:
 - Concentra 51% do VGV vendido no país;
 - Conta com mais de 20 anos de experiência em loteamentos nessa região, conhece profundamente o perfil de crédito do cliente, os loteadores envolvidos e a dinâmica comercial das cidades em questão.

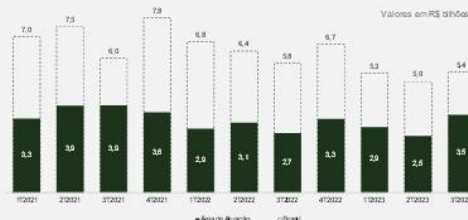


Brasil
R\$25 bilhões/ano
142 mil lotes/ano

Sul + SP
R\$13 bilhões/ano
67 mil lotes/ano

Fonte: das Informações Pesquisa Brain / AELIO / SECOPV. Indicador Nacional de Loteamentos (3º Trimestre de 2023)

VGV Vendido no Mercado de Loteamentos



Tese de Investimento

Estrutura de Funding

- Devido à ausência de instituições financeiras que adquiram os créditos dos compradores após a conclusão das obras, como ocorre no modelo consolidado das incorporações imobiliárias, os **loteadores acabam assumindo o papel de bancos a longo prazo**;
- Além disso, para financiar as obras dos projetos, as soluções estruturadas de **funding** se resumem a **complexos desenhos de dívidas com alto grau de colateral** que resultam em **estruturas de capital ineficientes** para os empreendedores, restringindo significativamente sua capacidade de crescimento e criação de valor.
- Mas para comprar os créditos dos adquirentes em definitivo (**True Sale**), é necessário saber separar o "joio do trigo" das carteiras com centenas de clientes, analisando o risco de crédito de cada um. Aqui entra a **Bairru**, loteadora de destaque com mais de **50 projetos** na região Sul e em São Paulo, que se tornou referência pelo seu **modelo de gestão inovador das carteiras de crédito**, embasado em dois pilares:



Algoritmo de Análise de Crédito

- Algoritmo proprietário de **Deep Learning AI**
- Capaz de **interpretar, precificar e agrupar** perfis de crédito, inclusive renda informal
- Assertividade > a **80%**



Servicing Referência

- Estratégia de Gestão dos clientes em modelo de **gamification** baseado no behavior de crédito
- Inadimplência consolidada inferior a **3%**
- Previsto vs. Realizado caixa > **120%**

Tese de Investimento

Estrutura de Funding

- Em determinadas oportunidades identificadas pela gestão, o fundo pode adquirir recebíveis de contratos de empreendimentos em fase de obras, por meio de uma estrutura de dívida na qual o originador é obrigado a substituir o crédito em caso de inadimplência.
- Essa configuração pode ser temporária e permitir que o fundo adquira os contratos de forma definitiva após o cumprimento dos requisitos para a cessão definitiva serem atingidos.



Tese de Investimento

Conexão de Interesses

Com a parceria firmada entre Ártemis & Bairru, a gestão do ARTE11 analisa as carteiras de empreendimentos já performados (obras entregues), **entendendo e precificando o risco de cada cliente**. Através da compra dos créditos (majoritariamente em caráter *True Sale*), o fundo possibilita a **saída** e a **reciclagem de capital** dos loteadores e oferece um produto financeiro diferenciado para o investidor que busca **proteção contra a inflação** e uma baixa exposição ao risco – essencialmente **risco de crédito pulverizado com garantia real no principal bem de milhares de famílias**.



4

Características da 2ª Emissão de Cotas - Oferta

Características da 2ª Emissão de Cotas - Oferta

Oferta	CVM 160 - Rito Automático
Gestor	Ártemis Gestão de Recursos.
Coordenador Líder	Trustee DTVM S.A.
Administrador e Custodiante	Trustee DTVM S.A.
Volume da Oferta	R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).
Preço de Emissão	R\$ 10,00 (dez reais)
Taxa de Distribuição Primária	R\$ 0,34 (trinta e quatro centavos)
Investimento Mínimo	R\$ 100,00 (cem reais)
Política de Investimento	O FUNDO tem como objetivo obter ganhos de capital no longo prazo, através de aplicação de seus recursos em ativos financeiros e/ou outras modalidades disponíveis permitidas pela legislação aplicável de acordo com sua classificação, majoritariamente em Certificados de Recebíveis Imobiliários.
Público Alvo da Oferta	Investidor Qualificado
Prazo de Vencimento	Indeterminado
Objetivo de retorno	IPCA + 9% a.a.
Negociação	Distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA. Negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.
Taxa de Administração e Gestão	1,1% a.a.
Taxa de Performance	20% do que exceder IPCA+6% a.a.

Cronograma Indicativo

1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e deste Prospecto Definitivo	10/01/2025
2	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	15/01/2025
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	17/01/2025
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	29/01/2025
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	30/01/2025
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	31/01/2025
7	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento para 1ª (Primeira) Liquidação	19/02/2025
8	Data de realização do Procedimento de Alocação para 1ª (Primeira) Liquidação	20/02/2025
9	Data da 1ª (Primeira) Liquidação da Oferta	24/02/2025
10	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	23/08/2025

5

Destinação dos Recursos e Estudo de Viabilidade

Destinação dos Recursos

O Fundo tem como proposta de valor ser um Fundo de investimento imobiliário focado em ativos com taxas anuais médias de 10% acima da inflação (IPCA).

Acreditamos que os ativos do pipeline indicativo apresentam baixo risco, compostas por carteiras maduras em empreendimentos de grande sucesso comercial, garantias sólidas e níveis confortáveis de LTV em base pulverizada de clientes. Esses ativos possuem taxas médias em torno de IPCA+12% ao ano.

Características gerais

- O fundo possui um pipeline de alocação bem definido:
 - Compra de carteiras de crédito via **True Sale**, dando saída e reciclando o capital dos loteadores;
 - Seleção de **milhares de contratos**, distribuídos em diversos empreendimentos, para **pulverização do risco de crédito**;
 - Busca de **perfil de cliente específico**:
 - i) Lotes de primeira moradia
 - ii) Localizados em cidades com mais de 100.000 habitantes

Contratos True Sale

- Empreendimento performados (obra entregue com TVO/CVCO emitido);
- Contratos com Alienação Fiduciária registrada, para a formalização da garantia ligada a cada crédito de cliente;
- Preferencialmente LTV abaixo de 85%.

Contratos Coobrigação

- Empreendimento com obras em andamento;
- Créditos com garantia de substituição em caso de inadimplência;
- Preferencialmente LTV abaixo de 95%.

Pipeline Indicativo

Pipeline	Cidade	Tipo	# Contratos	Valor de Aquisição	LTV	Prazo Médio	Taxa CRI	Inadimplência
Projeto 1	Fazenda Rio Grande/PR	Loteamento Aberto	358	34.106.949	73,7%	140	11,65%	2,2%
Projeto 2	Itapema/SC	Loteamento Aberto	162	30.204.082	41,8%	130	11,27%	0,6%
Projeto 3	Araquari/SC	Loteamento Aberto	232	19.405.449	73,3%	153	11,73%	1,3%
Projeto 4	Araucária/PR	Loteamento Aberto	156	18.912.556	85,3%	127	11,95%	2,6%
Projeto 5	Fazenda Rio Grande/PR	Loteamento Aberto	174	18.342.247	81,5%	133	11,99%	4,0%
Projeto 6	Guarapuava/PR	Loteamento Aberto	122	11.333.078	81,2%	141	11,77%	0,8%
Projeto 7	Araquari/SC	Loteamento Aberto	108	10.648.108	79,4%	174	11,85%	4,6%
Projeto 8	Jaguariúna/SP	Loteamento Aberto	88	10.098.124	95,7%	172	11,82%	0,6%
Projeto 9	São José dos Pinhais/PR	Condomínio Fechado	53	9.986.639	78,6%	170	11,85%	0,0%
Projeto 10	Guarapuava/PR	Condomínio Fechado	63	8.666.616	62,8%	55	12,19%	6,4%
Projeto 11	Campo Mourão/PR	Loteamento Aberto	138	9.169.803	92,1%	139	11,99%	0,7%
Projeto 12	Fazenda Rio Grande/PR	Loteamento Aberto	99	8.693.544	83,4%	124	11,68%	7,1%
Projeto 13	Palhoça/SC	Loteamento Aberto	48	7.656.871	76,6%	122	11,82%	6,3%
Projeto 14	São Francisco do Sul/SC	Loteamento Aberto	48	7.009.108	64,5%	145	12,13%	2,1%
Projeto 15	Araquari/SC	Loteamento Aberto	52	6.268.748	95,3%	182	11,60%	5,8%
Projeto 16	Guarapuava/PR	Loteamento Aberto	54	5.652.309	86,8%	147	12,26%	7,1%
Projeto 17	São José dos Pinhais/PR	Condomínio Fechado	22	5.009.620	84,6%	171	12,21%	0,0%
Projeto 18	Ortigueira/PR	Loteamento Aberto	78	4.021.968	75,9%	141	11,32%	0,0%
Projeto 19	Campo Mourão/PR	Loteamento Aberto	63	3.119.637	95,3%	159	11,79%	0,0%
Projeto 20	Garuva/SC	Loteamento Aberto	28	2.866.411	78,4%	150	12,02%	0,0%
Projeto 21	Balneário Camboriú/SC	Loteamento Aberto	7	2.145.992	68,4%	106	11,97%	0,0%
Projeto 22	Chapecó/SC	Loteamento Aberto	9	1.587.733	94,8%	182	12,13%	0,0%
Projeto 23	Guaíba/RS	Loteamento Aberto	6	698.462	73,9%	74	12,17%	0,0%
Projeto 24	Viamão/RS	Condomínio Fechado	3	409.401	93,0%	68	12,17%	0,0%
Consolidado	-	-	2.171	236.013.455	71,1%	139	11,89%	2,4%

* Pipeline indicativo sujeito a alteração. Os contratos poderão ser mesclados de forma a alcançar volumes suficientes para emissão de respectivos CRI's, de acordo com o volume de captação da oferta.

Pipeline Indicativo

Projeto 1

Terrenos em loteamento em Fazenda Rio Grande – PR, região metropolitana de Curitiba.

- Loteamento Aberto
- 358 Contratos
- Carteira: R\$ 34,1 MM
- LTV: 73,7%
- Inadimplência: 2,2%
- Previsto X Realizado (LTM) : 111,0%
- Obras finalizadas.

Projeto 2

Terrenos em loteamento no município de Itapema – SC, litoral de Santa Catarina.

- Loteamento Aberto
- 162 Contratos
- Carteira: R\$ 30,2 MM
- LTV: 41,8%
- Inadimplência: 0,6%
- Previsto X Realizado (LTM) : 108,3%
- Obras finalizadas.

Projeto 3

Terrenos em um dos loteamentos de Araquari – SC, Região metropolitana de Joinville.

- Loteamento Aberto
- 232 Contratos
- Carteira: R\$ 19,4 MM
- LTV: 73,3%
- Inadimplência: 1,3%
- Previsto X Realizado (LTM) : 139,5%
- Obras finalizadas.

Projeto 4

Loteamento aberto em Araucária – PR, município na região metropolitana de Curitiba.

- Loteamento Aberto
- 156 Contratos
- Carteira: R\$ 18,9 MM
- LTV: 85,3%
- Inadimplência: 2,6%
- Previsto X Realizado (LTM) : 111,5%
- Obras finalizadas.

Pipeline Indicativo

Projeto 5

Terrenos com a melhor localização de Fazenda Rio Grande – PR, região metropolitana de Curitiba.

- Loteamento Aberto
- 174 Contratos ativos
- Carteira: R\$ 18,3 MM
- LTV: 81,5%
- Inadimplência: 4,0%
- Previsto X Realizado (LTM) : 118,2%
- Obras finalizadas.

Projeto 6

Bairro planejado aberto no município de Guarapuava – PR.

- Produto: Loteamento Aberto
- 122 Contratos ativos
- Carteira: R\$ 11,3 MM
- LTV: 81,2%
- Inadimplência: 0,8%
- Previsto X Realizado (LTM) : 121,1%
- Obras finalizadas.

Projeto 7

Terrenos em um dos loteamentos de Araquari – SC, Região metropolitana de Joinville.

- Loteamento Aberto
- 108 Contratos ativos
- Carteira: R\$ 10,6 MM
- LTV: 79,4%
- Inadimplência: 4,0%
- Previsto X Realizado (LTM) : 108,3%
- Obras finalizadas.

Projeto 8

Loteamento na cidade de Jaguariúna – SP.

- Loteamento Aberto
- 88 Contratos ativos
- Carteira: R\$ 10,1 MM
- LTV: 95,7%
- Inadimplência: 0,6%
- Previsto X Realizado (LTM) : 131,1%
- 55,8% das obras concluídas. Previsão de conclusão: ago/24.

Pipeline Indicativo

Projeto 9



Condomínio fechado em uma das melhores regiões de São José dos Pinhais – PR.

- Condomínio Fechado
- 53 Contratos
- Carteira: R\$ 10,0 MM
- LTV: 78,6%
- Inadimplência: 0,0%
- Previsto X Realizado (LTM) : 104,5%
- Obras finalizadas.

Projeto 10



Condomínio fechado no município de Guarapuava – PR.

- Condomínio Fechado
- 83 Contratos
- Carteira: R\$ 8,7 MM
- LTV : 62,8%
- Inadimplência: 6,4%
- Previsto X Realizado (LTM) : 101,8%
- 57,3% das obras concluídas. Previsão de conclusão: abr/25.

Projeto 11



Loteamento na cidade de Campo Mourão – PR.

- Loteamento Aberto
- 138 Contratos
- Carteira: R\$ 9,2 MM
- LTV: 92,1%
- Inadimplência: 0,7%
- Previsto X Realizado (LTM) : 110,4%
- Obras finalizadas.

Projeto 12



Terrenos em loteamento em Fazenda Rio Grande – PR, região metropolitana de Curitiba.

- Loteamento Aberto
- 99 Contratos
- Carteira: R\$ 8,7 MM
- LTV: 83,4%
- Inadimplência: 7,1%
- Previsto X Realizado (LTM) : 114,1%
- Obras finalizadas.

Pipeline Indicativo

Projeto 13



Loteamento aberto em bairro planejado na região metropolitana de Florianópolis – SC.

- Loteamento Aberto
- 48 Contratos
- Carteira: R\$ 7,7 MM
- LTV: 76,6%
- Inadimplência: 6,3%
- Previsto X Realizado (LTM) : 132,8%
- Obras finalizadas.

Projeto 14



Loteamento aberto na tradicional praia do Capri, em São Francisco do Sul – SC.

- Loteamento Aberto
- 48 Contratos
- Carteira: R\$ 7,0 MM
- LTV: 64,5%
- Inadimplência: 2,1%
- Previsto X Realizado (LTM) : 127,4%
- Obras finalizadas.

Projeto 15



Terrenos em um dos loteamentos de Araquari – SC, Região metropolitana de Joinville.

- Loteamento Aberto
- 52 Contratos
- Carteira: R\$ 6,3 MM
- LTV: 95,3%
- Inadimplência: 5,8%
- Previsto X Realizado (LTM) : 98,1%
- Obras finalizadas.

Projeto 16



Bairro planejado aberto no município de Guarapuava – PR.

- Loteamento Aberto
- 54 Contratos
- Carteira: R\$ 5,7 MM
- LTV: 88,8%
- Inadimplência: 7,1%
- Previsto X Realizado (LTM) : 119,7%
- Obras finalizadas.

Pipeline Indicativo

Projeto 17



Complexo de 3 condomínios fechados na cidade de São José dos Pinhais – PR.

- Condomínio Fechado
- 22 Contratos
- Carteira: R\$ 5,0 MM
- LTV: 84,6%
- Inadimplência: 0,0%
- Previsto X Realizado (LTM) : 105,5%
- 26,4% das obras concluídas. Previsão de conclusão: dez/28.

Projeto 18



Loteamento popular no município de Ortigueira – PR.

- Loteamento Aberto
- 78 Contratos
- Carteira: R\$ 4,0 MM
- LTV: 75,3%
- Inadimplência: 0,0%
- Previsto X Realizado (LTM) : 106,6%
- Obras finalizadas.

Projeto 19



Loteamento na cidade de Campo Mourão – PR.

- Loteamento Aberto
- 83 Contratos
- Carteira: R\$ 3,1 MM
- LTV: 95,3%
- Inadimplência: 0,0%
- Previsto X Realizado (LTM) : 106,1%
- Obras finalizadas.

Projeto 20



Bairro planejado no município de Garuva – SC, com grande proximidade com a região norte de Joinville.

- Loteamento Aberto
- 28 Contratos
- Carteira: R\$ 2,9 MM
- LTV: 78,4%
- Inadimplência: 0,0%
- Previsto X Realizado (LTM) : 161,1%
- 80,3% das obras concluídas. Previsão de conclusão: dez/24.

Pipeline Indicativo

Projeto 21



Loteamento aberto em Balaiaão Camboriú - SC, a 800 metros da Passarela da Barra.

- Loteamento Aberto
- 7 Contratos
- Carteira: R\$ 2,1 MM
- LTV: 68,4%
- Inadimplência: 0,0%
- Previsto X Realizado (LTM) : 163,9%
- Obras finalizadas.

Projeto 22



Loteamento na cidade de Chapecó - SC

- Loteamento Aberto
- 9 Contratos
- Carteira: R\$ 1,6 MM
- LTV: 94,8%
- Inadimplência: 0,0%
- Previsto X Realizado (LTM) : 111,0%
- 50,5% das obras concluídas. Previsão de conclusão: dez/24.

Projeto 23



Loteamento na cidade de Gualba - RS

- Loteamento Aberto
- 6 Contratos
- Carteira: R\$ 0,7 MM
- LTV: 73,9%
- Inadimplência: 0,0%
- Previsto X Realizado (LTM) : 107,2%
- 2,5% das obras concluídas. Previsão de conclusão: jun/26.

Projeto 24



Condomínio fechado na cidade de Viamão - RS.

- Condomínio Fechado
- 3 Contratos
- Carteira: R\$ 0,4 MM
- LTV: 93,0%
- Inadimplência: 0,00%
- Previsto X Realizado (LTM) : 109,2%
- 37,0% das obras concluídas. Previsão de conclusão: mai/25.

ANEXOS

- ANEXO I** INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA SEGUNDA EMISSÃO E DA OFERTA
- ANEXO II** VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
- ANEXO III** ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA SEGUNDA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.193.237/0001-00

("Fundo")

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"), nos termos da legislação e regulamentação vigentes, por meio do presente instrumento, **RESOLVE**:

1. Aprovar a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, todas nominativas e escriturais ("Cotas" e "Emissão"), em série e classe únicas, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 e das demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente), com as principais características descritas abaixo.

- (i) **Número da Emissão:** a presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo;
- (ii) **Data de Emissão:** corresponderá à data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta;

- (iii) **Montante Inicial da Oferta:** 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 o Montante Inicial da Oferta ser (a) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (b) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
- (iv) **Quantidade de Cotas da Oferta:** inicialmente, 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, podendo tal quantidade ser: (a) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (b) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
- (v) **Opção de Lote Adicional:** 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;
- (vi) **Subclasse das Cotas:** subclasse única;
- (vii) **Preço de Emissão:** o Preço de cada Nova Cota será equivalente a 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 equivalente a 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");

- (viii) **Taxa de Ingresso e/ou Saída:** exceto pela Taxa de Distribuição Primária, o Fundo não cobrará qualquer taxa de ingresso para subscrição das Cotas ou de saída;
- (ix) **Taxa de Distribuição Primária:** 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;
- (x) **Preço de Subscrição:** o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 10,34 (dez reais e trinta e quatro centavos) por Cota ("Preço de Subscrição");
- (xi) **Forma de Subscrição e Integralização:** as Cotas serão subscritas e integralizadas à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional;
- (xii) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Emissão:** 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;

- (xiii) **Destinação de Recursos da Emissão:** os recursos líquidos da Emissão serão destinados conforme a política de investimento definida no Regulamento e conforme descrito nos documentos da Oferta;

- (xiv) **Número de Séries da Emissão:** a Emissão será realizada em série única;
- (xv) **Forma de Distribuição da Emissão:** pública, sob o rito de registro automático de distribuição, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160, da regulamentação vigente aplicável e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
- (xvi) **Tipo de Distribuição:** primária;
- (xvii) **Registro para Distribuição e Negociação das Cotas:** as Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. As Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3. A instituição prestadora de serviços de escrituração devidamente habilitada para tanto, contratada pela Administradora para a prestação de tais serviços ("Escriturador") será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3. As Cotas somente passarão a ser livremente negociadas no mercado secundário de bolsa, administrado pela B3, na data definida no formulário de liberação a ser divulgado posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3;
- (xviii) **Direito de Preferência:** 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;

- (xix) **Sobras e Montante Adicional:** não haverá abertura de período para exercício de direito de subscrição de sobras e montante adicional pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência;
- (xx) **Direitos das Cotas:** as Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do Fundo;
- (xxi) **Período de Distribuição:** a subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição");
- (xxii) **Público-Alvo 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");

- (xxiii) **Registro da Oferta:** a Oferta será objeto de registro automático junto à CVM, nos termos do inciso VII do artigo 26 da Resolução CVM 160;
- (xxiv) **Investimento Mínimo por Investidor:** 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;
- (xxv) **Distribuidor:** será o Administrador, nos termos do artigo 33 da Resolução da CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Distribuidor"), o

qual poderá, em comum acordo com a Gestora, sujeito aos termos e às condições do contrato de distribuição da Oferta, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas, no âmbito da Oferta, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo ("Participantes Especiais", e, em conjunto com o Distribuidor, "Instituições Participantes da Oferta"); e

(xxvi) **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

2. Aprovar a contratação do Distribuidor para intermediar a Oferta, na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como a participação de Participantes Especiais, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, no âmbito da Oferta.

3. Submeter o presente Instrumento à CVM, bem como os demais documentos exigidos pela regulamentação aplicável, necessários à realização da Oferta.

Estando assim deliberada a matéria acima indicada, é assinado o presente em 1 (uma) via eletrônica de igual teor e forma, com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil.

São Paulo, 07 de janeiro de 2025.

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora

DocuSigned by
Maurício de Aguiar
Assinado por: MAURÍCIO DE AGUIAR 0738133380
CPF: 0738133380
Data/Hora da Assinatura: 08/01/2025 14:47:13 PST
O: ICP-Brasil, OU: ViciosaConferencia
C: BR
Email: AC Carrega 0018 CA

Nome:

Cargo:

DocuSigned by
ESTEVAM BICALHO
Assinado por: ESTEVAM BICALHO
CPF: 33080801878
Data/Hora da Assinatura: 07/01/2025 12:10:30 PST
O: ICP-Brasil, OU: AC DAB
C: BR
Email: AC DAB CA

Nome:

Cargo:

ANEXO II

VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Regulamento

ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.193.237/0001-00

São Paulo, 17 de dezembro de 2024

CAPÍTULO – 1 FUNDO

- 1.1** **ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“FUNDO”)**, devidamente inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob nº 53.193.237/0001-00, regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “**Resolução 175**” e “**CVM**”), terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Indeterminado.
ADMINISTRADOR	TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição com sede na cidade e Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“ CVM ”) para exercer a atividade de administração de Fundos de Investimento e gestão de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 12.691, de 16 de novembro de 2012 (“ ADMINISTRADOR ”), responsável pela administração fiduciária.
GESTOR	Ártemis Gestão de Recursos Ltda , com sede na Cidade de Pinhais e Estado do Paraná, na Rua Jaguariaíva, n. 49, Alphaville Graciosa, CEP 83327-076, inscrito no CNPJ sob o nº 46.642.564/0001-29, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 20.605, de 23 de fevereiro de 2023 (“ GESTOR ” ou “ Prestador de Serviço Essencial ” e, quando referido conjuntamente com o ADMINISTRADOR, os “ Prestadores de Serviços Essenciais ”).
Foro Aplicável	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	31 de dezembro de cada ano.

Denominação da Classe	Anexo
Cotas de Classe Única	Anexo I

- 1.2** O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco. Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados

Regulamento

ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.193.237/0001-00

em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no Glossário apenso a este Regulamento e no decorrer do documento; (ii) referências a Artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no Artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

CAPÍTULO – 2 RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao regulamento do FUNDO ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

2.1.1 Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

2.1.2 Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) Consultoria Especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

2.1.3 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

2.2 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

2.2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

2.3 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM.

Regulamento

ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.193.237/0001-00

- 2.4** Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CAPÍTULO – 3 ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

- 3.1** O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.
- 3.2** As despesas não previstas neste Regulamento ou na regulamentação aplicável como encargos devem correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que o tiver contratado.

CAPÍTULO – 4 ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

- 4.1** A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as Classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.
- 4.1.1** A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 10 (dez) dias corridos de antecedência exclusivamente far-se-á por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao ADMINISTRADOR e/ou ESCRITURADOR, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.
- 4.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
- 4.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 4.1.5** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.
- 4.1.6** As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO; e (iii) alteração do regulamento, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.
- 4.1.7** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

Regulamento

ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.193.237/0001-00

- 4.2** As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias corridos contado da consulta.
- 4.3** Este regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO – 5 TRIBUTAÇÃO

- 5.1** O disposto neste CAPÍTULO – 5 foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.
- 5.2** Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):	Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação. Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:	
I. IRF:	
Cotistas Residentes no Brasil:	

Regulamento

ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.193.237/0001-00

Sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas

que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.

Cotistas Não-Residentes (INR):

Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010 (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

Cobrança do IRF:

Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.

II. IOF:

IOF/TVM:

Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Esse imposto incide a alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo.

Regulamento

ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.193.237/0001-00

IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio, para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).
--------------------	--

CAPÍTULO – 6 DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

6.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações.

* * *

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO – 1 CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do FUNDO estão descritas abaixo:

Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato “Papel”. Subclassificação “Híbrido”. Tipo de gestão “Ativa”. Segmento: “Residencial”.
Objetivo	A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação em certificados de recebíveis mobiliários (“CRI”), nos termos do item 3.1 abaixo e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os “Ativos Imobiliários”): (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”), (ii) letras hipotecárias (“LH”), (iii) letras de crédito imobiliário (“LCI”), (iv) letras imobiliárias garantidas (“LIG”), (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022; (vi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário; (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os Ativos Financeiros (conforme abaixo definido); e (ix) excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração definido no item 3.4 abaixo, a Classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis (“Bens Imóveis”), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

Anexo I ao Regulamento**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

	Adicionalmente, a Classe poderá investir em Ativos Financeiros (conforme abaixo definido), conforme disposto na política de investimento da Classe definida no CAPÍTULO – 3 abaixo. O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Investidores em geral.
Custódia e Tesouraria	A Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada (“ CUSTODIANTE ”).
Escrituração	A Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada (“ ESCRITURADOR ”).
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas, conforme disposições do Capítulo 4.
Capital Autorizado	Sim, encerrada a Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, o ADMINISTRADOR poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas pela Assembleia Especial de Cotistas	Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas exclusivamente junto à instituição escrituradora das cotas, na proporção do número de cotas que possuem. A critério da ADMINISTRADORA, poderá ou não haver a possibilidade de, cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência exclusivamente junto à instituição escrituradora das cotas, nos termos e condições a serem previstos no ato da ADMINISTRADORA ou ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação e da instituição escrituradora das Cotas.
Negociação	As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos (“Fundos21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3. Alternativamente, caso aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas, as Cotas deverão ser registradas para distribuição no mercado primário e para

Anexo I ao Regulamento**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

	negociação em mercado secundário em mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.
--	--

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Transferência	As cotas podem ser transferidas, mediante: (i) termo de cessão e transferência; (ii) por meio de negociação, se aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as cotas sejam admitidas à negociação; (iii) por decisão judicial ou arbitral, operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal, dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência; ou, ainda (iv) nas demais hipóteses previstas na Resolução 175.
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não possui cota, não recebe aplicações e nem realiza resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais a classe de cotas possui cota, recebe aplicações e realiza resgates e amortizações.
Integralização das Cotas	A integralização, o resgate e a amortização de cotas apenas serão realizados em moeda corrente nacional.
Adoção de Política de Voto	O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO – 2 RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 2.1** Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.
- 2.2** Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:
- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do FUNDO;
 - (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
 - (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO; e
 - (iv) condenação do FUNDO de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.
- 2.3** Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.
- 2.4** Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.

CAPÍTULO – 3 DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

- 3.1** Os recursos da classe serão aplicados pelo ADMINISTRADOR, por recomendação do GESTOR, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

- 3.2** Os ativos que vierem a integrar o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.
- 3.3** A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.
- 3.4** Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.
- 3.5** As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em:
- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175;
 - (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.
- 3.6** A classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo e/ou Ativo Financeiro.
- 3.7** É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo ADMINISTRADOR.
- 3.8** O objeto e a política de investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.
- 3.9** É vedada à classe de cotas emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários.

CAPÍTULO – 4 DAS COTAS

- 4.1** As cotas da classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.
- 4.1.1** A cada cota corresponderá um voto nas assembleias da classe.
 - 4.1.2** Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.
 - 4.1.3** O titular de cotas da classe:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio da classe, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;
- (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio da classe ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

CAPÍTULO – 5 DAS EMISSÕES DE COTAS

- 5.1** A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), correspondente a 2.000.000 (dois milhões) cotas com valor unitário de emissão de R\$10,00 (dez reais).
- 5.2** Sem prejuízo ao disposto no item 5.1 acima, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, com vistas à constituição da classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão ("**Primeira Emissão**").
- 5.3** As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste regulamento, no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (respectivamente, "**Documentos da Oferta**" e "**Resolução CVM 160**"), conforme aplicável.
- 5.3.1** Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:
- (a) os rendimentos distribuídos pela classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) a classe possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela classe; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e
 - (b) nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, caso a classe aplique 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 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da classe, a classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
- 5.3.2** No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.
- 5.3.3** Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o *pro rata* até que haja a fungibilidade das cotas.

5.3.4 As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do FUNDO, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe.

5.3.5 Os Documentos da Oferta podem prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:

- (i) a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos do FUNDO; e
- (ii) o ADMINISTRADOR fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

5.4 Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor; ou mediante simples deliberação do ADMINISTRADOR, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de Cotas.

5.5 No caso de alienação voluntária de Cotas, o Cotista alienante deverá solicitar por escrito ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

5.5.1 A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

5.5.2 As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante o Fundo no tocante à sua integralização.

CAPÍTULO – 6 RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

6.1 Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável.

6.2 Caso a classe efetue amortização de capital, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

6.3 No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 6.3.1** Na hipótese de liquidação da classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.
- 6.3.2** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.
- 6.3.3** Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

CAPÍTULO – 7 DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

- 7.1** A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (**“Montante Mínimo de Distribuição”**).
- 7.2** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do GESTOR e de comum acordo com o ADMINISTRADOR, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 5º (quinto) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (**“Mês de Competência”** e **“Data de Distribuição”**, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.
- 7.3** Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos do deste Anexo.
- 7.4** O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.
- 7.5** Farão jus aos rendimentos de que trata o item 7.1 acima, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.
- 7.5.1** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (**“Reserva de Contingência”**). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 7.5.2** Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

CAPÍTULO – 8 DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Administração

- 8.1** A classe será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao GESTOR
- 8.2** O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.
- 8.3** O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens e imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo
- 8.4** O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para:
- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;
 - (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;
 - (iii) abrir e movimentar contas bancárias
 - (iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele
 - (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
 - (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso vii do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.
- 8.5** Os poderes constantes do item 8.4 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.
- 8.6** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR:
- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos;
- (iii) escrituração de cotas.

8.7 O ADMINISTRADOR deverá prover a classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (b) custódia de ativos financeiros.

8.7.1 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

8.7.2 Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

8.8 Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR;

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;
- (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR; por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; e

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
- (v) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe; e
- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe.

Da divulgação de informações

- 8.9** O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.
- 8.10** Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.
- 8.10.1** O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.
- 8.11** Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.
- 8.12** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

Substituição do ADMINISTRADOR

- 8.13** O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.
- 8.14** Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos
- 8.14.1** É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 8.14 acima, caso o administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.
- 8.14.2** Aplica-se o disposto no item 8.14 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 8.14.3** Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.
- 8.14.4** Nas hipóteses referidas no item 8.15, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.
- 8.14.5** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

Gestão

- 8.15** O GESTOR, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação.
- 8.16** Inclui-se entre as obrigações do GESTOR contratar, em nome do FUNDO, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:
- (i) intermediação de operações para a carteira de ativos;
 - (ii) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito;
 - (iii) cogestão da carteira de ativos;
 - (iv) distribuição de cotas;
 - (v) Consultoria Especializada;
 - (vi) formador de mercado para as cotas da classe.

CAPÍTULO – 9 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO, PERFORMANCE E CUSTÓDIA

Taxa de Administração

- 9.1** O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços de administração, escrituração, tesouraria, custódia e controladoria, uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes (**“Taxa de Administração”**):

Pelos serviços de administração, é devido pelo FUNDO ao ADMINISTRADOR uma remuneração constituída pela aplicação de taxa e valor mínimo, o que for maior, sendo: a remuneração de 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do FUNDO, sendo garantida a remuneração mínima mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) entre janeiro de 2024 e dezembro de 2024, inclusive, e remuneração mínima mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) à partir de janeiro de 2025, inclusive. A Taxa de Administração não inclui as taxas de administração e de performance, se for o caso, dos Fundos de Investimento e Fundos de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento nos quais o Fundo eventualmente aplique seus recursos.

Ao custodiante, será devida a taxa de custódia equivalente à R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais.

- 9.1.1** A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 9.1.2** O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração

Taxa de Gestão

- 9.2** O GESTOR receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à remuneração de 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do FUNDO, sendo garantida a remuneração mínima mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) (“Taxa de Gestão”).

- 9.2.1** A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados

- 9.2.2** O GESTOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração

Taxa de Performance

- 9.3** Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder (i) a variação do IPCA/IBGE ; e (ii) juros de 6% a.a. (seis por cento ao ano), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [Resultado_{m-1}] - [PL \text{ Base} * (1 + Taxa \text{ de Correção}_x^{m-1})] \}$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Taxa de Correção_x^{m-1} = Corresponde à (i) Variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“**IPCA**”) do mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração, acrescido de (ii) juros de 6% a.a. (seis por cento ao ano). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

PL Base = Valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes

Resultado: conforme fórmula abaixo:

$$Resultado_{m-1} = [(PL \text{ Contábil}_{m-1}) + (Distribuições \text{ Corrigidas}_{m-1})]$$

Onde:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

$$\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1} : \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Taxa de Correção}_{i-1}^{m-1})$$

PL Contábil m-1 = patrimônio líquido contábil mensal da classe de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Rendimento m-1 = rendimento efetivamente distribuído do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

m-1 = mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance).

i = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

X = mês de integralização de cotas de uma emissão da classe, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance devida.

- 9.3.1** Para o primeiro período de apuração da Taxa de Performance, o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da oferta.
- 9.3.2** As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.
- 9.3.3** Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas da classe, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance inclui o rendimento, a partir do mês seguinte do pagamento do rendimento, sobre o valor efetivamente distribuído, isto é, no cálculo da Performance referente ao mês da distribuição, será considerado o valor efetivamente distribuído no respectivo mês, sem qualquer atualização.
- 9.3.4** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da classe acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.
- 9.3.5** Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do §3º deste mesmo artigo ; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.
- 9.3.6** A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

Taxa de Distribuição

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 9.4** Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Taxas de Ingresso e Saída

- 9.5** Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
- 9.6** A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

CAPÍTULO – 10 ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

- 10.1** A assembleia especial de cotistas desta classe, se aplicável, é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (a) demonstrações contábeis
- (b) substituição do ADMINISTRADOR e do GESTOR;
- (c) emissão e distribuição de novas Cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da Classe;
- (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;
- (e) alteração do presente anexo;
- (f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (g) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- (h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (j) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (k) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (l) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (m) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do anexo normativo III da Resolução 175; e

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (n) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão;

10.2 Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

- (a) No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- (b) No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

10.3 A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO – 11.

10.4 A convocação referida no item 10.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

10.5 A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (a) Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (b) A convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (c) O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

10.5.1 A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

10.5.2 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação

10.5.3 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

10.5.4 O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- (i) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- (ii) Na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 10.5.5** Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.
- 10.5.6** O pedido de que trata o item 10.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.
- 10.5.7** Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 10.6.1 deste Anexo, será considerado pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.
- 10.5.8** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 10.6** Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial (“**Maioria Simples**”).
- 10.6.1** Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas (“**Quórum Qualificado**”), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 10.1, acima.
- 10.6.2** Cabe ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.
- 10.7** O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.
- 10.7.1** O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.
- 10.7.2** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.
- 10.7.3** O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação
- 10.7.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 10.8** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 10.9** As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2, acima.
- 10.10** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO – 11 DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

- 11.1** A classe poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela assembleia especial, com prazos de mandato de 3 (três) anos, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.2** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:
- (i) seja cotista da classe de cotas;
 - (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
 - (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
 - (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
 - (v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e
 - (vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.
- 11.3** Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.
- 11.4** A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.
- 11.5** A função de representante dos cotistas é indelegável.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 11.6** Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.
- 11.7** O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.8** Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.
- 11.9** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do art. 61 da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.10** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 11.11** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.
- 11.12** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.13** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

CAPÍTULO – 12 DAS VEDAÇÕES

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

- 12.1** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da classe:
- (i) receber depósito em conta corrente;
 - (ii) contrair ou efetuar empréstimos;
 - (iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
 - (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
 - (v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
 - (vi) praticar qualquer ato de liberalidade

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

12.2 É vedado ao GESTOR o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão.

Vedações Aplicáveis ao GESTOR

12.3 Em acréscimo às vedações previstas no item 12.1 acima, é vedado ao GESTOR, utilizando os recursos da classe de cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - (a) a classe de cotas e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou Consultoria Especializada;
 - (b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
 - (c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e
 - (d) classe de cotas e o empreendedor;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (viii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

12.3.1 A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio

CAPÍTULO – 13 DOS FATORES DE RISCO

13.1 A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

* * *

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

O Presente estudo de viabilidade (“Estudo de Viabilidade”) foi elaborado pela Ártemis Gestão de Recursos Ltda. (“Ártemis” ou “Gestor”) com o objetivo de analisar a viabilidade do ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (“Fundo”), veículo de investimento que tem por objeto o investimento, preponderantemente, em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e, complementarmente, nos seguintes ativos: cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”), e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os “Ativos Imobiliários”): (i) certificados de recebíveis mobiliários (“CRI”), (ii) letras hipotecárias (“LH”), (iii) letras de crédito imobiliário (“LCI”), (iv) letras imobiliárias garantidas (“LIG”), (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022; [(vi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário]; [(vii) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário]; (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os Ativos Financeiros (conforme abaixo definido); e (ix) excepcionalmente, [e sem prejuízo do limite de concentração definido no prospecto], a Classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis (“Bens Imóveis”), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

Para elaborar este estudo de viabilidade, adotaram-se premissas fundamentadas em eventos históricos, na conjuntura atual e, sobretudo, nas projeções futuras concernentes à economia, ao mercado imobiliário e à perspectiva da Ártemis para o FUNDO nos próximos períodos. Dessa forma, as conclusões deste estudo não devem ser interpretadas como garantia de retorno. A Ártemis não se responsabiliza por eventualidades ou condições que possam impactar a lucratividade das operações aqui delineadas.

O objetivo deste Estudo é estimar sua viabilidade financeira para a 2ª emissão de cotas do FUNDO no volume de até R\$ 50.000.000,00.

1. Originação e Análise

Originação: Procuramos oportunidades de investimento em crédito estruturado, avaliando aspectos qualitativos e quantitativos, preponderantemente no mercado primário e adicionalmente buscando oportunidades no mercado secundário. Essas oportunidades podem surgir através de parcerias com empresas, loteadoras, securitizadoras, gestoras e bancos de investimento.

Durante esta fase, são feitas análises de crédito, verificando elementos como a localização, a viabilidade da operação, análise de crédito dos devedores, avaliação das garantias e formalização, considerando também premissas macro e microeconômicas.

Pontos relevantes:

- o Estrutura da operação: única ou com subordinação;
- o Limites como fluxo mensal de pagamentos e limite de garantia ou LTV;
- o Qualidade do lastro e/ou do emissor/locatário — análise das demonstrações financeiras;

- O Existência e cobertura dos fundos de juros, reserva, despesas e obras;
- O Análise das garantias como AF dos imóveis e das cotas da SPE, cessão de recebíveis, cash collateral, aval, seguros e fundos;
- O Mecanismo de proteção como conta centralizadora, full cash sweep, dentre outros;
- O Visita ao imóvel e reunião com management/estruturador/devedor

1.1. Comitê

Depois de analisar as informações compiladas, o comitê de gestão decide sobre:

- Novas operações/emissores;
- Exposição de crédito setorial e regional;
- Monitoramento dos ativos;
- Revisão dos limites e eventuais aprovações de limites para novas operações propostas pela área de gestão;
- Planos de ação em caso de desenquadramentos e perdas de crédito;

As deliberações são registradas em ata e validadas pelos membros do comitê.

1.2. Aquisição

Revisão dos documentos da operação como termo de securitização, formalização da cessão de recebíveis, alienação fiduciária das garantias, dentre outros;

Checagem e cumprimento das condições precedentes;

Due dilligence qualitativo;

Relatório de rating quando existir;

1.3. Monitoramento

A gestão do Fundo monitora constantemente os investimentos, assegurando sua conformidade com a Política de Investimentos e os objetivos estabelecidos, avaliando a relação entre risco e retorno, e revisando os limites de crédito, concentração e classificações de risco.

- Exposição de crédito SETORIAL e REGIONAL;
- Em caso de CRI pulverizado, monitoramos regularmente os indicadores mensais relacionados a vendas, recebimentos, penalidades, índice de cobertura, razão de garantia, inadimplência e distrato;
- No caso de CRI corporativo, monitoramos o progresso das receitas, despesas, margens, endividamento (incluindo dívida líquida e índice de cobertura de juros), fluxo de caixa e estratégias empresariais;
- Acompanhamento dos covenants.
- Análise do histórico de pagamento de cada devedor individualizado previamente à estruturação de CRI ou aporte de recursos do fundo

1.4. Indicadores de Análise

- **Vendas**
R\$/m* de vendas
Crescimento e velocidade das vendas

Comparação do planejado X realizado

- **Obras**
Planejamento e cronograma físico/financeiro
Atraso de obras
Comparação Fundo de Obras X Excedente para término de obras
- **Inadimplência**
Abertura dos Status dos Contratos
Faixa de atraso
LTV dos contratos
Comparação do planejado X realizado
Medidas de Execução
- **Garantias**
Acompanhamento do Fundo de reserva, Fundo de obra, Fundo de despesas etc
Acompanhamento das garantias reais
Acompanhamento da formalização das garantias
Acompanhamento de Covenants
Verificação in loco das garantias previamente a qualquer operação
- **Demonstrações Financeiras**
Cálculo de métricas
KPIs de alavancagem, margens e métricas operacionais.

2. Destinação dos Recursos

O Fundo tem como proposta de valor ser um Fundo de investimento Imobiliário focado em ativos com taxas anuais médias de 10% acima da inflação (IPCA).

Acreditamos que os ativos do pipeline indicativo apresentam baixo risco, graças a operações voltadas para devedores com balanço sólido, garantias sólidas e níveis confortáveis de LTV. Esses ativos possuem taxas médias em torno de IPCA+12% ao ano e não incorrem em riscos de obras. Em caso de exposição à risco de obra, a equipe de gestão exige um prêmio adicional pelo risco.

Características Gerais

O fundo possui um pipeline de alocação bem definido:

- Compra de carteiras de crédito via **True Sale**, dando saída e reciclando o capital dos loteadores;
- Seleção de **milhares de contratos**, distribuídos em diversos empreendimentos, para **pulverização do risco de crédito**;
- Busca de **perfil de cliente específico**:
 - i) Lotes de primeira moradia
 - ii) Localizados em cidades com mais de 100.000 habitantes

- Empreendimento performados (obra entregue com TVO/CVCO emitido);
- Contratos com Alienação Fiduciária registrada, para a formalização da garantia ligada a cada crédito de cliente;
- Preferencialmente LTV abaixo de 85%.

Contratos Coobrigação

- Empreendimento com obras em andamento;
- Créditos com garantia de substituição em caso de inadimplência;
- Preferencialmente LTV abaixo de 95%.

2.1. Pipeline indicativo da oferta

A data presente do estudo é de 31/11/2024

Para realização deste Estudo de Viabilidade foi utilizado o pipeline indicativo de investimento abaixo (“Pipeline Indicativo”), o qual é composto por CRI's.

Pipeline	Cidade	Tipo	# Contratos	Valor de Aquisição	LTV	Prazo Médio	Taxa CRI	Inadimplência
Projeto 1	Fazenda Rio Grande/PR	Loteamento Aberto	358	34.106.940	73,7%	140	11,65%	2,2%
Projeto 2	Itapema/SC	Loteamento Aberto	152	30.204.082	41,8%	130	11,27%	0,6%
Projeto 3	Araquari/SC	Loteamento Aberto	232	19.405.449	73,3%	153	11,73%	1,3%
Projeto 4	Araucária/PR	Loteamento Aberto	156	18.912.556	85,3%	127	11,95%	2,6%
Projeto 5	Fazenda Rio Grande/PR	Loteamento Aberto	174	18.342.247	81,5%	133	11,99%	4,0%
Projeto 6	Guarapuava/PR	Loteamento Aberto	122	11.333.078	81,2%	141	11,77%	0,8%
Projeto 7	Araquari/SC	Loteamento Aberto	108	10.648.108	79,4%	174	11,85%	4,6%
Projeto 8	Jaguariúna/SP	Loteamento Aberto	88	10.098.124	95,7%	172	11,82%	0,6%
Projeto 9	São José dos Pinhais/PR	Condomínio Fechado	53	9.986.636	78,6%	170	11,85%	0,0%
Projeto 10	Guarapuava/PR	Condomínio Fechado	63	8.666.616	62,8%	55	12,19%	6,4%
Projeto 11	Campo Mourão/PR	Loteamento Aberto	138	9.189.803	92,1%	139	11,99%	0,7%
Projeto 12	Fazenda Rio Grande/PR	Loteamento Aberto	99	8.693.544	83,4%	124	11,68%	7,1%
Projeto 13	Palhoça/SC	Loteamento Aberto	48	7.656.871	76,6%	122	11,82%	6,3%
Projeto 14	São Francisco do Sul/SC	Loteamento Aberto	48	7.009.108	64,5%	145	12,13%	2,1%
Projeto 15	Araquari/SC	Loteamento Aberto	52	6.268.748	95,3%	182	11,60%	5,8%
Projeto 16	Guarapuava/PR	Loteamento Aberto	54	5.652.306	86,8%	147	12,26%	7,1%
Projeto 17	São José dos Pinhais/PR	Condomínio Fechado	22	5.009.620	84,6%	171	12,21%	0,0%
Projeto 18	Ortigueira/PR	Loteamento Aberto	78	4.021.968	75,9%	141	11,32%	0,0%
Projeto 19	Campo Mourão/PR	Loteamento Aberto	63	3.119.637	95,3%	159	11,79%	0,0%
Projeto 20	Garuva/SC	Loteamento Aberto	28	2.866.411	78,4%	150	12,02%	0,0%
Projeto 21	Balneário Camburiú/SC	Loteamento Aberto	7	2.145.992	68,4%	106	11,97%	0,0%
Projeto 22	Chapeco/SC	Loteamento Aberto	9	1.587.733	94,8%	182	12,13%	0,0%
Projeto 23	Guaíba/RS	Loteamento Aberto	6	698.462	73,9%	74	12,17%	0,0%
Projeto 24	Viamão/RS	Condomínio Fechado	3	409.401	93,0%	68	12,17%	0,0%
Consolidado	-	-	2.171	236.013.455	71,1%	139	11,89%	2,4%

Os ativos listados estão em diferentes estágios de análise pela nossa equipe, portanto, estão sujeitos a alterações nos investimentos, datas e taxas previstas. Deve-se interpretar a lista como indicativa. As operações poderão ser alocadas com diferentes participações a fim de alcançar o efetivo volume de captação da Oferta.

3. Premissas do Estudo de Viabilidade

A data presente do estudo é de 31/11/2024

A metodologia utilizada é baseada na projeção do fluxo de caixa gerado a partir da aplicação dos recursos do fundo, líquidos dos custos de captação, nos ativos imobiliários preponderantemente em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e, complementarmente, nos seguintes ativos: cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”), e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com “Ativos Imobiliários”): (i) certificados de recebíveis mobiliários (“CRI”), (ii)

letras hipotecárias (“LH”), (iii) letras de crédito imobiliário (“LCI”), (iv) letras imobiliárias garantidas (“LIG”), (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022; [(vi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário]; [(vii) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário]; (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os Ativos Financeiros (conforme abaixo definido); e (ix) excepcionalmente, [e sem prejuízo do limite de concentração definido no prospecto], a Classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis (“Bens Imóveis”), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

Dessa forma, foram projetados os rendimentos esperados com base na aplicação nesses ativos, considerando o pipeline indicativo.

A evolução da curva de alocação dos recursos é baseada no pipeline indicativo.

A projeção de retorno utilizada no estudo de viabilidade leva em conta, quando necessário para calcular ativos vinculados a índices de inflação e em outros cálculos, as taxas do mercado secundário observadas nas transações da B3 com preços ajustados em 31/11/2024. Nesse contexto, a estimativa do índice CDI foi derivada da análise dos contratos futuros de DI1. Já a previsão do IPCA foi adquirida por meio da inflação implícita divulgada no Terminal Bloomberg, o qual utiliza dados da Anbima em seus cálculos. O resultado pode ser verificado na tabela abaixo:

PREMISSAS	2024	2025	2026	2027	2028*
IPCA - Boletim Focus	4,84%	4,59%	4,00%	3,58%	3,58%
Selic - Boletim Focus	12,00%	13,50%	11,00%	10,00%	10,00%

Para a simulação da expectativa de retorno, foi levada em conta uma carteira de ativos que abrange diversas faixas de remuneração, prazos, indexações e maturidades. Essa composição reflete os ativos do pipeline indicativo.

A tabela abaixo apresenta as projeções das taxas médias de juros dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) com base nas informações do pipeline indicativo.

A análise pressupõe que os rendimentos dos ativos serão distribuídos integralmente e mensalmente aos cotistas, descontados os tributos e despesas do Fundo. O yield

Taxa Média Anual	
CRIs (IPCA+)	11,88%

apresentado é calculado com base no valor total da emissão a R\$ 10,00 por cota. O horizonte de investimento considerado na simulação é de 5 anos. É importante destacar que, apesar desse horizonte, o Fundo pode ter uma duração indeterminada.

O Gestor assumiu que não ocorrerão mudanças significativas no cenário econômico vigência do Fundo, especialmente durante o período de investimento

de 5 anos abordado neste estudo. Para o cálculo do retorno estimado em percentual do CDI líquido, utilizou-se a curva de juros futura (a mesma empregada em todas as premissas de retorno do fundo) e considerou-se uma alíquota de imposto de 15% ao ano sobre os ganhos investidos no CDI.

Em relação às despesas de Servicing e Seguro da Carteira, foi levado em consideração um percentual de 5% em relação aos recebimentos para o Servicing e 0,012% em relação ao valor patrimonial da carteira para o Seguro.

4. Resultados Obtidos

Através da análise de viabilidade com base nas premissas apresentadas, a taxa interna de retorno projetada nominal para o cotista, sem considerar ganhos de capital, é atualmente de 13,99% ao ano. Essa taxa foi calculada utilizando o método da Taxa Interna de Retorno (TIR) e leva em conta os rendimentos distribuídos ao cotista pelo Fundo ao longo dos 5 anos projetados, juntamente com uma valorização anual de 3% na cota do Fundo.

(BRL/Cota/Ano)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Receita Total	1,6720	1,6470	1,5880	1,5460	1,5460
Receita Recebíveis	1,6720	1,6470	1,5880	1,5460	1,5460
Despesas	- 0,1948	- 0,1935	- 0,1906	- 0,1885	- 0,1885
Taxa de administração+Gestão	- 0,1100	- 0,1100	- 0,1100	- 0,1100	- 0,1100
Despesas Servicing	- 0,0836	- 0,0823	- 0,0794	- 0,0773	- 0,0773
Seguro Carteira	- 0,0012	- 0,0012	- 0,0012	- 0,0012	- 0,0012
Resultado antes de Performance	1,4772	1,4534	1,3974	1,3575	1,3575
Taxa de Performance	0,0786	0,0789	0,0795	0,0799	0,0799
Resultado	1,3985	1,3745	1,3179	1,2776	1,2776
(BRL/Cota/Ano)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Distribuição de Rendimentos	1,3985	1,3745	1,3179	1,2776	1,2776
Dividend Yield esperado (%)	13,99%	13,75%	13,18%	12,78%	12,78%
Dividendo Mensal esperado (BRL)	0,1097	0,1079	0,1037	0,1007	0,1007
Retorno esperado (% CDI líquido)	137,11%	119,79%	140,95%	150,30%	150,30%

Ártemis Gestão de Recursos Ltda.

Estudo de Viabilidade - 2ª emissão - Limpo.docx

Documento número #be5d4866-fd5c-44c1-949a-7592acb5d27f

Hash do documento original (SHA256): 92d27d08e64b5f97b301c62f0746071c46f9579011158ebd2d980f874598350b

Assinaturas

Joao Guilherme Penteado

CPF: 049.138.329-05

Assinou em 03 jan 2025 às 12:04:17



Log

02 jan 2025, 22:52:00	Operador com email luciano.prebelli@artemisgestao.com.br na Conta c02b4555-26c6-4c20-a1ac-c2b683753ecf criou este documento número be5d4866-fd5c-44c1-949a-7592acb5d27f. Data limite para assinatura do documento: 01 de fevereiro de 2025 (22:51). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
02 jan 2025, 22:53:41	Operador com email luciano.prebelli@artemisgestao.com.br na Conta c02b4555-26c6-4c20-a1ac-c2b683753ecf alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 22 de fevereiro de 2025 (12:58).
02 jan 2025, 22:53:41	Operador com email luciano.prebelli@artemisgestao.com.br na Conta c02b4555-26c6-4c20-a1ac-c2b683753ecf adicionou à Lista de Assinatura: joao.penteado@artemisgestao.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Joao Guilherme Penteado.
03 jan 2025, 12:04:17	Joao Guilherme Penteado assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail joao.penteado@artemisgestao.com.br. CPF informado: 049.138.329-05. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5e6787(...), vide anexo blob. IP: 177.173.223.73. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -27.0043712 e longitude -48.6232348. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1086.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
03 jan 2025, 12:04:18	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número be5d4866-fd5c-44c1-949a-7592acb5d27f.



Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº be5d4866-fd5c-44c1-949a-7592acb5d27f, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Joao Guilherme Penteado

Assinou o documento em 03 jan 2025 às 12:04:17

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5e6787(...)



Joao Guilherme Penteado
blob

PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO
ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
("Fundo")

ADMINISTRADORA

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
("Administradora" ou "Distribuidor")

GESTORA

ÁRTEMIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
("Gestora")