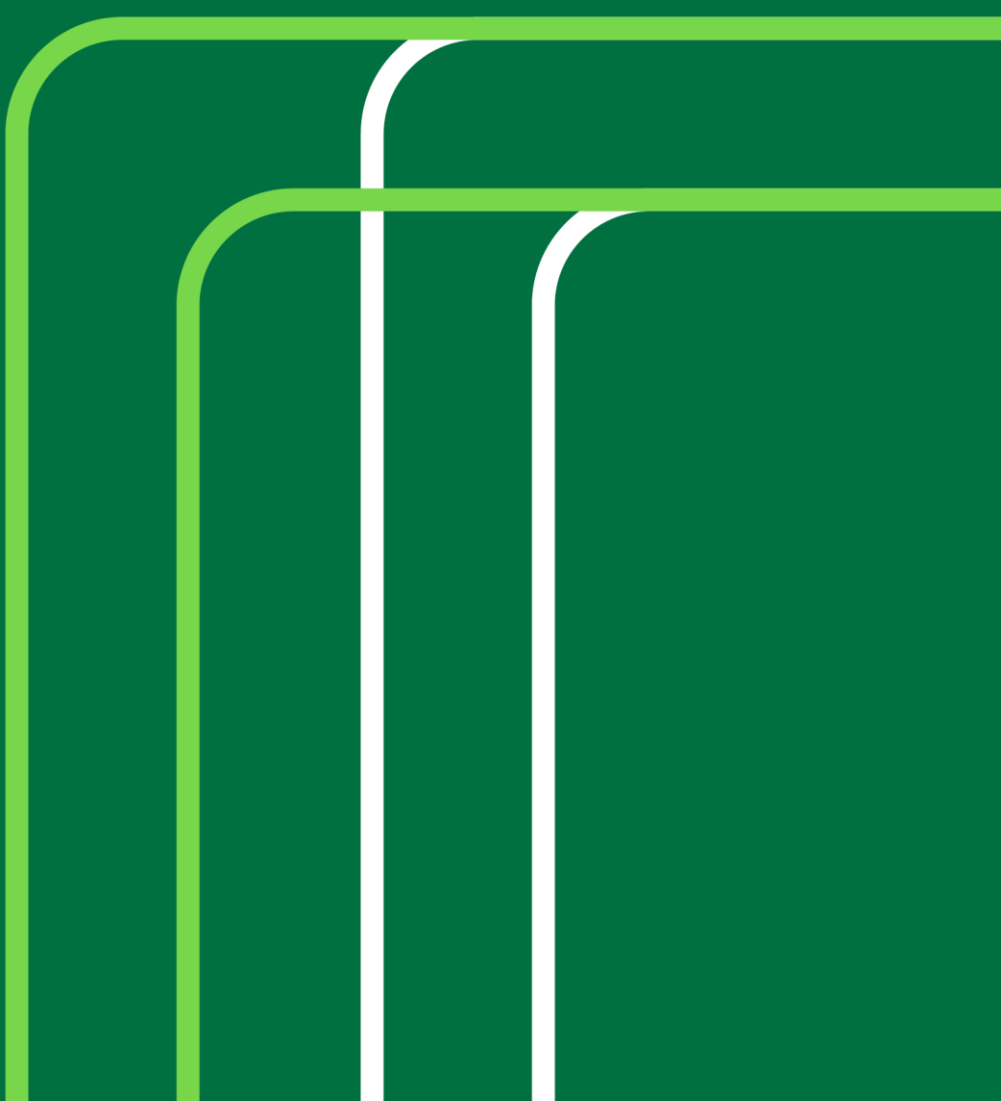


**Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada
CNPJ: 53.193.237/0001-00**

Demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024
acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 28 de março de 2024



Conteúdo

Relatório do Auditor Independente	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicavas	10



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do
Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo, para a posição de 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações para o período de 19 de janeiro ("Data de início das atividades do Fundo") a 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

FV/332-25

Certificados de Recebíveis Imobiliário

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo mantinha R\$ 65.897 mil, correspondentes a 98,60 % de seu patrimônio líquido, investidos em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), que são custodiadas pela Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") para as quais não há preços cotados ou indexadores/parâmetros observáveis no mercado e cujo valor justo é calculado com base em modelos de precificação e premissas determinadas pela Administradora/Gestora do Fundo. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria. Dessa forma, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração e existência desses ativos.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Os procedimentos de auditoria realizados foram, dentre outros: (i) teste de existência realizado por meio do confronto das posições na carteira do Fundo, na data-base, confrontando com a correspondente resposta à circularização recebida do custodiante; (ii) teste de liquidação financeira entre dos ativos adquiridos e amortizados no exercício; (iii) envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na validação do laudo de avaliação utilizado para determinar o valor justo dos ativos financeiros; iv) revisão da metodologia de avaliação observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; v) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; vi) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador; e vii) avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das suas operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

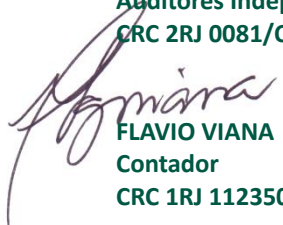
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Determinamos a materialidade a ser aplicada no planejamento, na execução da auditoria e na avaliação do efeito de distorções identificadas e distorções não corrigidas, se houver, sobre as demonstrações contábeis e na formação da opinião do relatório de auditoria. Conforme estabelecida pela NBC TA 320, materialidade para execução da auditoria significa o valor ou valores fixados pelo auditor, inferiores ao considerado relevante para as demonstrações financeiras como um todo, para adequadamente reduzir a um nível baixo a probabilidade de que as distorções não corrigidas e não detectadas em conjunto, excedam a materialidade para as demonstrações financeiras como um todo.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com à administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2025.

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



FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ (MF): 53.193.237/0001-00****Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.****CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46**

BALANÇO PATRIMONIAL			
		Valores em Milhares de Reais	
	Período findo em:		
ATIVO	31/12/24	%PL	
CIRCULANTE	67.843	101,52	
Títulos e valores mobiliários	67.839	101,51	
Certificados de Recebíveis Imobiliários	65.897	98,60	
Fundos de investimento Financeiro	1.942	2,91	
Outros valores a receber	4	0,01	
Despesas antecipadas	4	0,01	
TOTAL DO ATIVO	67.843	101,52	
PASSIVO			
CIRCULANTE	1.009	1,51	
Encargos a Pagar	1.001	1,50	
Rendimentos a distribuir	796	1,19	
Taxa de administração	59	0,09	
Taxa de Performance	146	0,22	
Provisão para pagamentos a efetuar	8	0,01	
Custos s/ emissão de cotas	8	0,01	
TOTAL DO PASSIVO	1.009	1,51	
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	66.834	100,00	
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	67.843	101,51	

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.

Administradora

IGNIS CONTÁBIL

Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

CNPJ (MF): 53.193.237/0001-00

**Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Lt
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46**

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

De 19/01/2024 a

Período findo em: 31/12/2024

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO

Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária

Resultado líquido com ativos financeiros imobiliários	(112)
Dividendos	298

Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	186
--	------------

<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>	186
--	------------

Outros Ativos Financeiros	8.010
----------------------------------	--------------

Receita de juros	23
Renda de aplicações financeiras	7.987

Despesas	(1.009)
-----------------	----------------

Despesas com taxa de administradora	(72)
Despesas com taxa de gestão	(576)
Despesas com taxa de performance	(289)
Despesas de serviços técnicos	(1)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(63)
Taxa de fiscalização da CVM	(8)

RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	7.187
---	--------------

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.

Administradora

Administradora

ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (MF): 53.193.237/0001-00
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO PERÍODO

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 19 de janeiro de 2024 ("data de início das atividades")	-	-	-
Integralização de cotas no período	66.845	-	66.845
Distribuição de resultado no período	-	(7.198)	(7.198)
Lucro (Prejuízo) do período	-	7.187	7.187
Saldos em 31 de dezembro de 2024	66.845	(11)	66.834

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ÁRTEMIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (MF): 53.193.237/0001-00

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

De 19/01/2024

Período findo em: a 31/12/2024

Fluxo de caixa das atividades operacionais

Recebimento juros CRI	5.183
Recebimento rendimentos FII	299
líquido de imposto de renda	602
Pagamento de Taxa de Administração	(589)
Pagamento de Taxa de Performance	(143)
Pagamento de Taxa da CVM	(8)
Pagamento de Custódias de terceiros	(50)
Pagamento de Outros Serviços	(16)

Caixa líquido das atividades operacionais	5.278
---	-------

Fluxo de caixa das atividades de investimento:

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	(74.107)
Aquisição de cotas de FII	(4.488)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários	4.000
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	6.413
Venda de cotas de FII	4.395

Caixa líquido das atividades de investimento	(63.787)
--	----------

Fluxo de caixa das atividades de financiamento:

Recebimento líquido pela emissão de cotas	66.854
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(6.403)

Caixa líquido das atividades de financiamento	60.451
---	--------

Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.942
---	-------

Caixa e equivalente de caixa no Início do período	-
---	---

Caixa e equivalente de caixa no final do período	1.942
--	-------

TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	1.942
---------------------------------------	-------

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.

Administradora

Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.193.237/0001-00

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do
Período de 19 de janeiro de 2024 (“Data de início das atividades do Fundo”) a 31 de dezembro
de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”)**, foi constituído em 13 de dezembro de 2023 e iniciou suas atividades em 19 de janeiro de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado, regido por seu Regulamento, pelo anexo normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022.

Classe de cotas: Classe única

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”), 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.

A Política de Investimento do Fundo somente poderá ser alterada com prévia anuência dos Cotistas.

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

2. Base para preparação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516/11. Em conformidade com essa instrução é vedada a apresentação de períodos comparativos no primeiro exercício de sua adoção.

Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.193.237/0001-00

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do
Período de 19 de janeiro de 2024 (“Data de início das atividades do Fundo”) a 31 de dezembro
de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros propriedades para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo para emissão e divulgação em 28 de março de 2025.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Disponibilidades

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

3.2. Títulos e Valores mobiliários

De acordo com o estabelecido na Instrução CVM nº 438, de 12 de julho de 2006, os títulos e valores são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação da Administradora atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

i. Títulos para negociação

Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que as perdas e/ou os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;

ii. Títulos mantidos até o vencimento

Incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições:

Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.193.237/0001-00

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do
Período de 19 de janeiro de 2024 (“Data de início das atividades do Fundo”) a 31 de dezembro
de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Que o Fundo seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, estes últimos definidos como tais pela regulamentação editada pela CVM relativa aos fundos de investimento;
- Que o cotista declare, formalmente, por meio de um termo de adesão ao Regulamento do Fundo, a sua capacidade financeira e anuência à classificação de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo como mantidos até o vencimento. O Fundo classifica seus investimentos em Títulos para negociação, tendo adquirido com o objetivo de serem ativos e frequentemente negociados. Durante o exercício, não foram efetuadas reclassificação dos títulos e valores mobiliários.

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo são classificados na categoria “títulos para negociação”, e estão representados por:

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimentos são registradas ao custo de aquisição, ajustado, diariamente, pela variação no valor das cotas informadas pelos administradores dos respectivos fundos de investimentos e estão classificadas na categoria de “Títulos para negociação”. A valorização e desvalorização de cotas de fundos de investimentos estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de Fundos”.

3.3. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

3.4. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

3.5. Resultado por cota

Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.193.237/0001-00

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do
Período de 19 de janeiro de 2024 (“Data de início das atividades do Fundo”) a 31 de dezembro
de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Títulos e valores mobiliários

Títulos e valores mobiliários	Quantidade	Valor contábil	31/12/2024
			Vencimento
Títulos de Renda Fixa	63.779	65.897	
Certificados de Recebíveis Imobiliário	63.779	65.897	Após 365 dias
Cotas de Fundos de Investimento	1.331	1.942	
Cotas de Fundo Renda Fixa	1.331	1.942	
MAM ZC Tesouro Selic FI Renda Fixa	1.331	1.942	Sem vencimento
Total de Títulos e valores mobiliários	65.110	67.839	

• CERTIFICADOS DE RECEBÉVEIS IMOBILIÁRIO

Conforme quinto aditamento ao instrumento particular de cessão de créditos imobiliários e outras avenças firmado em 18 de dezembro de 2024 as partes abaixo qualificadas;

Partes	CNPJ
Vizi Toscana Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.820.017/0001-23
Vizi Esplanada Empreendimentos Imobiliários Ltda	47.155.723/0001-23
Vizi Castanheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45.820.142/0001-33
Vizi Porto Feliz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	42.717.091/0001-20
Vizi Cantegril Empreendimentos Imobiliários Ltda	48.172.686/0001-24
Bairru das Cerejeiras I SPE Ltda	34.179.968/0001-49
Logos Companhia Securitizadora S.A.	19.851.496/0001-35

Valor dos Créditos Imobiliários Precedentes: O valor dos créditos imobiliários, em 19 de dezembro de 2023, é de R\$ 24.654, valor pago pela cessão dos créditos imobiliários.

Valor dos Créditos Imobiliários novas séries: O valor dos créditos imobiliários novas séries, em 22 de abril de 2024 é de R\$ 30.007, valor a ser pago pela cessão de créditos imobiliários.

Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.193.237/0001-00

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do
Período de 19 de janeiro de 2024 (“Data de início das atividades do Fundo”) a 31 de dezembro
de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Valor dos Créditos Imobiliários 13ª série e 14ª série: O valor dos créditos imobiliário 13ª série e 14ª série, na presente data, é de R\$ 10.866, valor este a ser pago pela cessão dos créditos imobiliários.

A Cessionária pagou à Cerejeiras o valor de: (i) R\$ 25.014 referente aos Créditos Imobiliários Precedentes, onde foi observada a retenção referente às despesas Iniciais e à constituição do Fundo de Despesas, nos termos do presente instrumento; (ii) pagará à demais Cedentes o valor de R\$ 30.007 referente aos créditos Imobiliários Novas Séries; e (iii) pagará à demais Cedentes o valor de R\$ 10.866 referente aos Créditos Imobiliários 13ª série e 14ª série observada a retenção referente às despesas Iniciais e à constituição do Fundo de despesas, nos termos do presente instrumento.

• MAM ZC TESOIRO SELIC RENDA FIXA DI SOBERANO

O MAM ZC TESOIRO SELIC FI RENDA FIXA DI SOBERANO (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração e cujo exercício social terminará em 31 de dezembro de cada ano, nos termos da resolução CVM nº 175/2022. O Fundo foi constituído em 19 de fevereiro de 2021 e iniciou suas atividades em 14 de junho de 2021.

O Fundo é classificado como “Renda Fixa”, regido pelo seu Regulamento e pela legislação e regulamentação em vigor.

O Fundo tem como objetivo buscar a valorização das cotas por meio de aplicações em Ativos Financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis nos mercados financeiro e de capitais, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial, de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento. Obedecendo aos limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros constantes, conforme seu regulamento.

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administração ou de qualquer empresa pertencente ao seu grupo econômico, tampouco do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

5. Emissão de Cotas

A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$20.000, correspondente a 2.000 cotas com valor unitário de emissão de R\$10,00 (dez reais).

Sem prejuízo, o Administrador e o Gestor, com vistas à constituição da classe, aprovaram a 1ª emissão de cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão (“Primeira Emissão”).

Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.193.237/0001-00

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do
Período de 19 de janeiro de 2024 (“Data de início das atividades do Fundo”) a 31 de dezembro
de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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.

No período de 19 de janeiro de 2024 (“Data de início das atividades do Fundo”) a 31 de dezembro de 2024 houve a emissão de 6.671.315,000000 novas cotas no montante de R\$ 66.845.

- **Resgate, amortização e procedimento aplicável à liquidação da classe.**

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

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.

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.

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.

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.

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 dias da documentação necessária e aplicável.

No período de 19 de janeiro de 2024 (“Data de início das atividades do Fundo”) a 31 de dezembro de 2024 não houve o resgate.

Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.193.237/0001-00

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do
Período de 19 de janeiro de 2024 (“Data de início das atividades do Fundo”) a 31 de dezembro
de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

No período de 19 de janeiro de 2024 (“Data de início das atividades do Fundo”) a 31 de dezembro
de 2024 não ocorreu a amortização.

6. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido está representado por 6.671.315,000000 cotas
com valor patrimonial de R\$ 10,018119.

7. Taxa de administração, gestão, distribuição, performance e custódia

- **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 entre janeiro de 2024 e dezembro de
2024, inclusive, e remuneração mínima mensal de R\$ 12 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.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia
útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

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.

No período de 19 de janeiro de 2024 (“Data de início das atividades do Fundo”) a 31 de dezembro
de 2023 foi provisionado a título de taxa de administração o montante de R\$ 72.

- **Taxa de custódia**

Ao custodiante, será devida a taxa de custódia equivalente à R\$ 1 mensais.

No período de 19 de janeiro de 2024 (“Data de início das atividades do Fundo”) a 31 de dezembro
de 2023 não houve provisão a título de taxa de custódia.

- **Taxa de gestão**

O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à remuneração de
0,95% ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo, sendo garantida a remuneração
mínima mensal de R\$ 25.

Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.193.237/0001-00

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do
Período de 19 de janeiro de 2024 (“Data de início das atividades do Fundo”) a 31 de dezembro
de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A taxa de gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

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.

No período de 19 de janeiro de 2024 (“Data de início das atividades do Fundo”) a 31 de dezembro de 2023 foi provisionado a título de taxa de gestão o montante de R\$ 576.

- **Taxa de performance**

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o gestor fará jus a uma taxa de performance, correspondente a 20% do que exceder (i) a variação do IPCA/IBGE ; e (ii) juros de 6% a.a., a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º dia útil do 1º 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 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.

No período de 19 de janeiro de 2024 (“Data de início das atividades do Fundo”) a 31 de dezembro de 2023 foi provisionado a título de taxa de performance o montante de R\$ 289.

- **Taxa de Distribuição**

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.

No período de 19 de janeiro de 2024 (“Data de início das atividades do Fundo”) a 31 de dezembro de 2023 não houve provisão a título de taxa de distribuição.

- **Taxa de Ingresso e Saída**

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

Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.193.237/0001-00

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do
Período de 19 de janeiro de 2024 (“Data de início das atividades do Fundo”) a 31 de dezembro
de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado,
conforme o caso.

A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

8. Prestadores de serviços

Administração:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Ártemis Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

9. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas,
quer desses contra a Administradora do Fundo.

10. Fatores de Risco

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.

11. Evolução do valor da cota e da rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil, o patrimônio líquido médio mensal, as
rentabilidades mensais e acumuladas no exercício estão apresentadas da seguinte forma em 31
de dezembro de 2024:

Data	Valor da Cota	Rentabilidade em %	
		Fundo	
		Mês	Acumulada
19/01/2024	10,000000		
31/01/2024	10,014895	0,15%	0,15%
29/02/2024	10,087068	0,72%	0,87%
28/03/2024	10,136947	0,49%	1,37%
30/04/2024	10,116995	-0,20%	1,17%
31/05/2024	10,142115	0,25%	1,42%
28/06/2024	10,076846	-0,64%	0,77%

Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.193.237/0001-00

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do
Período de 19 de janeiro de 2024 ("Data de início das atividades do Fundo") a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

31/07/2024	10,075374	-0,01%	0,75%
30/08/2024	10,055177	-0,20%	0,55%
30/09/2024	10,054050	-0,01%	0,54%
31/10/2024	10,033319	-0,21%	0,33%
29/11/2024	10,012141	-0,21%	0,12%
31/12/2024	10,018120	0,06%	0,18%

(*) Data de início das atividades do Fundo

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

12. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possuía aplicação em fundo de investimento junto a administradora, além do total provisionado em taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 7, o Fundo havia um saldo a pagar no montante de R\$ 205.

13. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

14. Tributação

De acordo com a Lei 8.668/93, alterada pela lei 9.779/99: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de quotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.193.237/0001-00

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do
Período de 19 de janeiro de 2024 (“Data de início das atividades do Fundo”) a 31 de dezembro
de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

15. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 162 de 13 de julho de 2022, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.

16. Deliberações em Assembleia

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de cotistas realizada em 09 de dezembro de 2024 foram deliberados:

- (i) A alteração do ambiente de negociação das cotas, que deverão passar a ser admitidas para (a) distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e (b) negociação em mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão, inscrita no CNPJ sob o nº 03.346.601/0001-25, sendo certo que a Administradora e a Ártemis Gestão de Recursos Ltda., com sede na cidade de Pinhais, Estado do Paraná, na Rua Jaguariaíva, 49, Alphaville Graciosa, CEP: 83327-076, inscrita no CNPJ sob nº 46.642.564/0001-29, devidamente autorizada a realizar a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 20.605, de 23 de fevereiro de 2023 (“Gestora”) deverão adotar todas as medidas necessárias para que o pedido de Listagem seja protocolizado perante a B3, de modo que o Regulamento passará a vigorar na forma do Anexo I ao presente edital; e 45 % dos cotistas das cotas em circulação votaram para aprovar a deliberação acima, restando devidamente aprovada, levando em consideração o disposto no artigo 4.1.6 do Regulamento do Fundo.
- (ii) A autorização para a Administradora e a Gestora celebrarem os documentos necessários à listagem, incluindo, mais não se limitando à realização de quaisquer ajustes no Regulamento e nos demais documentos do Fundo em

Ártemis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.193.237/0001-00

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do
Período de 19 de janeiro de 2024 (“Data de início das atividades do Fundo”) a 31 de dezembro
de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

decorrência de eventuais exigências formuladas pela B3 no âmbito do
procedimento de Listagem, conforme aprovado na alínea (i) acima.

45% dos cotistas das cotas em circulação votaram para aprovar a
deliberação acima, restando devidamente aprovada, levando em
consideração o disposto no artigo 4.1.6 do Regulamento do Fundo.

17. Outras Informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175 e as alterações trazidas pela Resolução 181 de 28 de março de 2023, 184 de 31 de maio de 2023, 187 de 27 de setembro de 2023, 200 de 12 de março de 2024, 206 de 04 de julho de 2024 e 214 de 30 de setembro de 2024 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº175/22 e entrou em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução. O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

18. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações contábeis, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações contábeis apresentadas.

TRUSTEE DTVM LTDA

Artur Martins De Figueiredo

Diretor responsável

IGNIS CONTÁBIL LTDA

Fernando Quiqueto de Lima

Contador CRC-1SP 270.574/O-6