

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 2ª EMIÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 59.202.651/0001-07

Classificação ANBIMA: Papel Híbrido - Gestão Ativa - Multicategoria

No montante de até
R\$ 30.369.000,00

(trinta milhões e trezentos e sessenta e nove mil reais)

***sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, abaixo definido.*

Código ISIN das Cotas do Fundo: BREIRACTF007

Código de Negociação das Cotas na B3: EIRA11

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/283, em 29 de setembro 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 ("Resolução CVM 160").

A **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-919, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 62.285.390/0001-40, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a prestar serviços de administração de recursos de terceiros, na categoria administrador fiduciário, por meio do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990 ("Administradora"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta e administrador fiduciário, e a **AROEIRA ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Pres. Juscelino Kubitschek, nº 1.600, conjunto 51, inscrita no CNPJ sob o nº 52.365.272/0001-99, devidamente autorizada pela CVM a prestar serviços de administração de recursos de terceiros, na categoria gestor de recursos, por meio do Ato Declaratório nº 21.529, de 26 de dezembro de 2023, na qualidade de gestora ("Gestora" e, quando em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), do **AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 59.202.651/0001-07 ("Fundo"), vem, por meio do presente anúncio de início, comunicar sobre a distribuição pública primária de até 300.000 (trezentas mil) cotas, todas nominativas e escriturais, da 2ª emissão da **CLASSE ÚNICA DO AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.202.651/0001-07 ("2ª Emissão", "Novas Cotas" e "Classe", respectivamente), com preço unitário inicial de R\$ 101,23 (cento e um reais e vinte e três centavos) ("Preço de Emissão"), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, conforme abaixo definido, totalizando o montante de até R\$ 30.369.000,00 (trinta milhões, trezentos e sessenta e nove reais) ("Montante Inicial da Oferta"), destinada a investidores qualificados ("Oferta").

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, com melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160.

As Novas Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta e serão integralizadas em moeda corrente nacional, observadas as disposições do Prospecto da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 2ª Emissão da Classe Única do Aroeira Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Prospecto”).

Será admitida, nos termos do artigo 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta de 100.000 (cem mil) Cotas, equivalente a R\$ 10.123.000 (dez milhões, cento e vinte e três reais) (“Montante Mínimo da Oferta”), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, de forma que, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160 (“Distribuição Parcial”). Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta, o qual será divulgado pela Administradora.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, de comum acordo com o Coordenador Líder, ocasião em que a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor. Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

O preço de emissão de cada Nova Cota será de R\$ 101,23 (cento e um reais e vinte e três centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e será fixo até a data de encerramento da Oferta (“Preço de Emissão”). Ainda, será acrescido ao Preço de Emissão o valor de R\$ 2,50 (dois reais e cinquenta centavos) por Nova Cota, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão (“Custo Unitário de Distribuição”). Os recursos provenientes do Custo Unitário de Distribuição serão utilizados para pagamento dos custos e despesas da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição será incorporado ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão arcados pela Classe, nos termos do Regulamento, tendo em vista que tais custos são estimados.

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 50 (cinquenta) Novas Cotas, correspondente a R\$ 5.061,50 (cinco mil e sessenta e um reais e cinquenta centavos) sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e R\$ 5.186,50 (cinco mil, cento e oitenta e seis reais e cinquenta centavos) considerando o Custo Unitário de Distribuição (“Investimento Mínimo por Investidor”).

Será assegurado aos Cotistas que possuam cotas emitidas pela Classe no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente integralizadas,

e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e a Classe, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas (“Direito de Preferência”), exclusivamente por meio da B3. Os Cotistas que assim desejarem poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência indicado no cronograma indicativo abaixo, observado que, até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência junto à B3, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3. Não haverá abertura de Direito de Preferência no Escriturador.

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/[•], em [•] de [•] de 2025 na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais e regulatórias aplicáveis ora vigentes.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Prospecto.

Abaixo, encontra-se o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ¹
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início, da Lâmina e disponibilização do Prospecto	29/09/2025
2	Data-base para identificação dos Cotistas elegíveis ao Direito de Preferência	02/10/2025
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	06/10/2025
4	Encerramento do período de Exercício do Direito de Preferência na B3	16/10/2025
5	Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3	17/10/2025
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	20/10/2025
7	Início do Período de subscrição por Novos Cotistas	21/10/2025
8	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento	21/03/2026

⁽¹⁾ As datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e nos termos do artigo 67, §2º, da Resolução CVM 160, não depende de aprovação prévia da CVM.

Obtenção de Documentos e Informações Adicionais: Mais esclarecimentos a respeito desta Oferta, do Anexo da Classe, dos demais documentos da Oferta, incluindo, mas não se limitando, ao Anúncio de Início e ao Anúncio de Encerramento, e quaisquer outras informações complementares sobre a presente Oferta poderão ser obtidas nos seguintes websites:

Administrador: <https://qitech.com.br/dtvm/> (para acessar os documentos da Oferta neste site, clicar em “Administração de Fundos”, depois selecione a opção “Veja os fundos administrados pela QI DTVM”. Em seguida, digite o nome do fundo “AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA”, em seguida clicar em “Buscar” e então localizar a opção desejada);

Gestora: <https://aroeiraasset.com.br/ofertas> – acessar este website e, então, localizar o documento desejado;

Coordenador Líder: <https://qitech.com.br/dtvm/> (para acessar os documentos da Oferta neste site, clicar em “Administração de Fundos”, depois selecione a opção “Veja os fundos administrados pela QI DTVM”. Em seguida, digite o nome do fundo “AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA”, em seguida clicar em “Buscar” e então localizar a opção desejada);

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> - neste website acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Consulta de Informações” sob “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, pesquisar por “Classe Única do Aroeira Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” no campo “Emissor”, e, então, localizar o documento requerido;

B3: www.b3.com.br – neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “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 “Classe Única do Aroeira Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada.

A AUTORIZAÇÃO PARA REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 29 de setembro de 2025.



GESTORA



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



COORDENADOR LÍDER

