

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

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

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (“CLASSE” E “2ª EMISSÃO”, RESPECTIVAMENTE)	
Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a Seção relativa aos Fatores de Risco.	

ALERTAS		
Risco de	☒ perda do principal	O investimento nas Novas Cotas da Classe envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☐ responsabilidade ilimitada	N/A
	☒ falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Novas Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☒ produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Novas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as Novas Cotas de classes de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de Classe Única de Fundo de Investimento Imobiliário.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade Ofertada	300.000 (trezentas mil) Novas Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço Unitário	Preço de Emissão de R\$ 101,23 por Nova Cota, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$ 103,73 (cento e três reais e setenta e três centavos).	Capa e Seção 2.5 do Prospecto

a.3) Montante Ofertado	Inicialmente, até R\$ 30.369.000,00 (trinta milhões e trezentos e sessenta e nove mil reais).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não	N/A
a.5) Lote adicional	Não	N/A
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão.	Capa do Prospecto
Código de Negociação	EIRA11	Capa do Prospecto
B. Outras Informações		
Emissor	CLASSE ÚNICA DO AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Capa do Prospecto
Administrador	Nome: SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A. CNPJ: 62.285.390/0001-40 Website: https://qitech.com.br/dtvm/	Capa do Prospecto
Gestor	Nome: AROEIRA ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 52.365.272/0001-99 Website: https://aroeiraasset.com.br/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos provenientes da Oferta, após deduzidos os custos da emissão, serão destinados à aplicação em Ativos Imobiliários, sem prejuízo da aplicação em outros Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros, observado, em todos os casos, o disposto na política de investimento da Classe prevista no Anexo.	Seção 3 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o Gestor	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 à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 21.529, de 26 de dezembro de 2023.	Capa do Prospecto
Informações sobre o Administrador	SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS 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 CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de	Capa do Prospecto

	carteira de títulos e valores mobiliários, na categoria gestor de recursos, por meio do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990.	
--	---	--

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
1. Risco de crédito: risco de ocorrência de eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos investidos pela Classe, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a capacidade de pagamento desses títulos, o que pode afetar os rendimentos a serem recebidos pelos Cotistas.	[x] Maior	[x] Maior
2. Riscos de liquidez: Os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, de forma que os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Ainda, os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas Cotas.	[x] Maior	[x] Maior
3. Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação: Risco de as regras tributárias aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários serem modificadas, impactando adversamente os negócios da Classe, a liquidez e a rentabilidade de suas Cotas, e, consequentemente, a dos Cotistas.	[x] Maior	[x] Maior
4. Risco de Potencial Conflito de Interesse: Risco de os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, conforme descritos no Prospecto, estarem sujeitos à aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Especial de Cotistas convocada especificamente para tal fim.	[x] Maior	[x] Maior
5. Risco de Concentração de Participação: Risco de um único Cotista deter parcela substancial das Novas Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando a posição dos eventuais Cotistas minoritários, especialmente pela possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo, da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.	[x] Maior	[x] Maior

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Novas Cotas: (i) são emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos, inclusive no que se refere a direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde	Seção 2.2. do Prospecto

	que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) poderão conferir aos seus titulares direito de preferência (nos termos do Anexo); (viii) cada Nova Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe.	
Prazo de duração do Fundo	Indeterminado.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	() Revenda restrita a investidores qualificados. () Revenda a investidores qualificados após decorridos [] dias do final da oferta. () Revenda ao público em geral após decorridos 6 meses do final da oferta. () Parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais. (x) Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	[] Investidores Profissionais [X] Investidores Qualificados [] Público em geral	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“ <u>Direito de Preferência</u> ”), na proporção de suas respectivas participações, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 150% (“ <u>Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas</u> ”). O Direito de Preferência ocorrerá exclusivamente por meio da B3. Não haverá abertura de Direito de Preferência perante o Escriturador.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	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, sessenta e um reais e cinquenta centavos) sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“ <u>Investimento Mínimo por Investidor</u> ”)	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor: (i) assinará o boletim de subscrição (“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”); (ii) assinará o termo de adesão ao Regulamento (“ <u>Termo de Adesão ao</u> ”)	Seção 5.1 do Prospecto

	<u>Regulamento</u> ”), por meio do qual o Investidor atestará que possui pleno conhecimento dos riscos envolvidos no investimento no Fundo e na Classe, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido e, se for o caso, da ausência de classificação de risco das Novas Cotas; e (iii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo, do Anexo da Classe, do Boletim de Subscrição e do Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.	
Como será feito o rateio?	Não haverá rateio no âmbito da Oferta.	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	N/A	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	Não há hipóteses de desistência da Oferta pelo Ofertante. Sem prejuízo, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL, PIS e COFINS, conforme termos descritos no Prospecto.	Seção 15 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	No site do Administrador e Coordenador Líder, https://qitech.com.br/dtvm/ , no site da Gestora, www.aroeiraasset.com.br/ , no site da CVM https://www.gov.br/cvm/pt-br e no site da B3 www.b3.com.br . Nestes websites, seguir os caminhos indicados na seção 5.1 do Prospecto.	Seção 5.1 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	SINGULARES CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Capa do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Não existem outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para a distribuição das Novas Cotas.	Seção 7.3 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual o período de subscrição?	Inicia-se em 20 de outubro de 2025, sendo que a data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento será 21 de março de 2026, observado o Plano de Distribuição descrito na seção 8.5 do Prospecto.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	Data do ato de aprovação da oferta, qual seja, 12 de setembro de 2025.	Seção 8.3
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	N/A	N/A

Qual a data da liquidação da oferta?	Para os cotistas que exercerem o Direito de Preferência, a liquidação ocorrerá em 16 de outubro de 2025. Para novos investidores, as liquidações financeiras serão realizadas conforme os termos dispostos nos Boletins de Subscrição.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Em até 5 dias úteis contados da data de liquidação.	Seção 7.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	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.	Seção 2.4 do Prospecto