



Classe Única do Aroeira Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 59.202.651/0001-07)

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e ao Administrador
Classe Única do Aroeira Fundo de Investimento
Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela QI Corretora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Aroeira Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Classe"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 10 de fevereiro a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

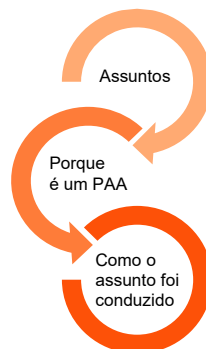
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 10 de fevereiro a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Classe, 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme 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 (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. 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





Classe Única do Aroeira Fundo de Investimento
Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela QI Corretora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.)

esses assuntos.

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Existência e mensuração dos investimentos (Notas 3(e) e 4)	
Conforme apresentado no Balanço Patrimonial, as aplicações da Classe são compostas, principalmente, por títulos privados de renda fixa, classificados na categoria para negociação.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:
A existência dessas aplicações é assegurada por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.	Efetuamos testes quanto à existência das aplicações por meio do confronto das informações constantes no balanço patrimonial da Classe com as informações do órgão custodiante.
A mensuração dos títulos privados de renda fixa, classificados para negociação, é obtida por meio de cotação de preços em mercado ou por meio da utilização de modelos desenvolvidos pela administração, considerando dados de mercado observáveis.	Em relação aos títulos privados de renda fixa classificados na categoria para negociação, comparamos, em base de teste, os valores utilizados para a mensuração desses investimentos com os preços divulgados no mercado e também comparamos, em base de teste, a mensuração dos investimentos efetuados pela administração por meio de modelos que consideram dados de mercado observáveis.
Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor da cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.	Consideramos que os critérios e premissas adotados pela administradora para garantir a adequada mensuração e a existência dos investimentos da Classe são consistentes e estão alinhados com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Classe é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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 da Classe 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 continuidade das operações de uma classe de investimento



Classe Única do Aroeira Fundo de Investimento
Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela QI Corretora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.)

é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento da Classe.

Os responsáveis pela governança da Classe são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 de uma 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.
- 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 da Classe.
- 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 da Classe. 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 a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.



Classe Única do Aroeira Fundo de Investimento
Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela QI Corretora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.)

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Daniel Naves Marteletto
Contador CRC 1MG105346/O-2

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 59.202.651/0001-07

Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ. nº 62.285.390/0001-40

Balanco Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Quantidade	31.12.2025	% sobre patrimônio líquido
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa		21.220	101,53
Disponibilidades		868	4,15
QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		868	4,15
Títulos e Valores Mobiliários		20.341	97,32
Títulos Privados de Renda Fixa	21.000,000000	20.341	97,32
CRI - CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	21.000,000000	20.341	97,32
Outros créditos		11	0,05
Outros valores a receber		11	0,05
Outros Valores A Receber		8	0,04
Diferimento Taxa De Fiscalização - CVM		3	0,01
Total do Ativo		21.220	101,53
Passivo			
Circulante			
Outras Despesas Administrativas		62	0,30
Taxa de Administração		16	0,08
Taxa de Gestão		30	0,14
Taxa de Custódia e Auditoria		15	0,07
Outros Valores a Pagar		1	0,01
Não Circulante			
Outros Valores a pagar		257	1,23
Distribuição de rendimentos - A Distribuir		257	1,23
Total do Passivo		319	1,53
Cotas por classe		18.148	86,83
Cotas integralizadas		20.051	95,93
(-) Custo na Integralização de Cotas		(1)	(0,01)
Distribuição de resultado no exercício		(1.902)	(9,10)
Total do Patrimônio Líquido		20.901	100,00
Total passivo e patrimônio líquido		21.219	101,53

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 59.202.651/0001-07

Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ. nº 62.285.390/0001-40

Demonstração do Resultado do Período

Período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	De 10/02 a 31/12/2025
Composição do resultado período	
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	
Certificados de Recebíveis	3.041
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	3.041
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	3.041
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária	
Cotas de fundos de investimento	278
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	278
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária	278
Outras Receitas/Despesas	(566)
Despesas com Taxa de Administração	(173)
Despesas com Taxa de Gestão	(202)
Despesas com Taxa de Custódia e Auditoria	(32)
Despesas Taxa de Performance	(121)
Despesas com Taxa de Fiscalização CVM	(7)
Outras Receitas e Despesas	(31)
Resultado líquido do período	2.753
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas	200.490
Lucro líquido por cota integralizada - R\$	13,733090

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 62.285.390/0001-40

Demonstração da Muta  o do Patrimônio Líquido
Período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Cotas Integralizadas/amortizadas	Distribui��o de rendimentos	Lucros Acumulados	Total
Em 10 de fevereiro de 2025	-	-	-	-
Integraliza��o de cotas no exercício	20.051	-	-	20.051
(-) Custo diretamente relacionados a emissão de cotas	(1)	-	-	(1)
Distribui��o de rendimentos	-	(1.902)	-	(1.902)
Resultado Líquido do exercício	-	-	2.753	2.753
Em 31 de dezembro de 2025	20.050	(1.902)	2.753	20.901

As notas explicativas são parte integrante das demonstra  es contábeis

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 59.202.651/0001-07

Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	De 10/02 a 31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendimento de cotas de fundos de investimentos mantidos para necessidade de liquidez	278
Pagamento de taxa de administração	(157)
Pagamento de taxa de gestão	(172)
Pagamento de taxa de performance	(121)
Pagamento de despesas de custódia	(17)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(10)
Pagamento de outras despesas administrativas	(29)
Caixa líquido das atividades operacionais	(229)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(23.617)
Recebimento de Juros de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	2.528
Recebimento de Amortização de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	1.182
Venda de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	2.607
Caixa líquido das atividades de investimentos	(17.300)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	20.051
Custo de oferta	(9)
Distribuição de rendimento	(1.645)
Caixa líquido das atividades de financiamento	18.397
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	868
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	868
Disponibilidades	868

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O Aroeira Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, disciplinado pela Resolução do nº 175 e Anexo Normativo III, e regido por seu Regulamento, seus Anexos, seus respectivos Apêndices, se houver, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é constituído em classe única denominada Classe Única do Aroeira Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Classe”). A Classe poderá ser dividida em Subclasses, se for o caso.

O funcionamento do Fundo terá início na primeira Data de Subscrição Inicial. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

O objetivo da Classe é a obtenção de renda, mediante a aplicação de seus recursos preponderantemente nos seguintes Ativos Imobiliários, desde que tais Ativos Imobiliários tenham sido objeto de oferta pública devidamente registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor (“Ativos Alvo”):

(i) no mínimo 70% (setenta por cento) e até 100% (cem por cento) em:

- (a) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII (“FIDC Imobiliário”), e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (b) cotas de outros FII;
- (c) 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, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (d) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (f) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (g) letras hipotecárias (“LH”), letras de crédito imobiliário (“LCI”) e letras

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

imobiliárias garantidas ("LIG"); e

(h) cotas de FIDCs Imobiliários.

(ii) No mínimo 0% (zero por cento) e até 30% (trinta por cento) em ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja a realização de investimentos em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis, visando o desenvolvimento, implementação e edificação de empreendimentos imobiliários; e

(iii) No mínimo 0% (zero por cento) e até 5% (cinco por cento) em outros Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros, exclusivamente para fins de manutenção e liquidez mínima da Classe.

O investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito. Adicionalmente, o investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não é garantido pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por qualquer outro prestador de serviços complementar. O investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, seguindo a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e seu Anexo Normativo III, e pelo regulamento do Fundo ("Regulamento"), seus anexos das respectivas classes, seus apêndices das respectivas subclasses, se houver, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas no período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, portanto, sem período comparativo. As demonstrações financeiras, foram aprovadas pela Administração em 31 de março de 2026.

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

3. Descrição das principais práticas financeiras

a) Apuração dos resultados

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos em conta movimento, e se aplicável, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificativo de mudança de seu valor de mercado e com prazos de vencimento inferior a 90 dias.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, conforme apresentado abaixo:

Descrição	31/12/2025
Disponibilidades	868
Total	868

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

d) Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra sociedade.

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)
de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- **Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio de resultado):** o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:
 - a) o ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
 - b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.
- **Ativos financeiros mantidos até o vencimento :** o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:
 - a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e
 - b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista.
- **Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários :** títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- **Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio :** instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)
o emissor.

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor de aquisição e atualizados, pelos respectivos valores de cotas, divulgados pelo respectivo Administrador.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento".

v. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- **Passivos financeiros ao custo amortizado** : passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pela classe.

vi. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

- **Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados ao custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficiente

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista valor de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução do valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio de utilização de taxa efetiva de juros.

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

• Mensuração dos passivos financeiros

Em geral os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

• Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na determinação do resultado, em suas respectivas contas de origem.

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

e) Ativos financeiros imobiliários

Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são reconhecidos a valor justo, apropriando diariamente a oscilação de valor, com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA ou, nos casos de falta de cotação no mercado secundário, por meio da utilização de metodologia de precificação definida pela Administradora e, quando aplicável, ajustado ao valor de realização mediante constituição da correspondente provisão para perdas. Os ajustes a valor justo são contabilizados em outros resultados abrangentes, no patrimônio líquido.

f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos da Classe, estão descritas a seguir:

- **Valor justo dos instrumentos financeiros** : o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.5 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

g) Resultado (Lucro/Prejuízo) por cota

O resultado (Lucro/Prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o resultado líquido do exercício dividido pelo total de cotas da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

h) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

i) Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle da Classe.

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

4. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são reconhecidos a valor justo, apropriando diariamente a oscilação de valor, com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA ou, nos casos de falta de cotação no mercado secundário, por meio da utilização de metodologia de precificação definida pela Administradora e, quando aplicável, ajustado ao valor de realização mediante constituição da correspondente provisão para perdas. Os ajustes a valor justo são contabilizados em outros resultados abrangentes, no patrimônio líquido.

As valorizações e desvalorizações dos investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários estão apresentadas na Demonstração do Resultado em "Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária – Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI", pelo seu valor líquido.

Em 31 de dezembro de 2025 os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão assim apresentados:

Lastro	Emitente	IF	Quantidade	Data Emissão	Vencimento	Valor mercado
C235562	LEVERAGE SEC.	24L2499967	5.000	18/03/2025	20/12/2029	4.531
C313892	LEVERAGE SEC.	25B2022040	6.215	28/08/2025	20/01/2035	5.972
C342976	LEVERAGE SEC.	25B2022040	2.785	28/08/2025	20/01/2035	2.676
C265507	LEVERAGE SEC.	LCRI02500008	7.000	03/06/2025	25/05/2035	7.162
Total						20.341

As metodologias adotadas para definição do valor de mercado visam à atualização dos ativos, integrantes da carteira da Classe por uma estimativa mais próxima possível dos valores efetivamente praticados no mercado financeiro.

5. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo só poderá realizar operações com derivativos para proteção patrimonial, e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

No período de 10 de fevereiro (início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

6. Principais fatores de riscos

Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento, composição e diversificação da carteira da Classe prevista no presente Anexo, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, de modo que, ainda que a Administradora e/ou a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para Classe e para os Cotistas. É recomendada ao investidor a leitura atenta dos fatores de risco abaixo, responsabilizando-se pelo seu investimento nas Cotas.

O investidor ao aderir ao Regulamento, por meio do respectivo Termo de Adesão, o Cotista deverá afirmar ter ponderado de forma independente e fundamentada a adequação do investimento implementado pela Classe e pelo em vista do seu perfil de risco, condição financeira e em virtude da regulamentação aplicável.

A Classe poderá realizar aplicações que coloquem em risco parte ou a totalidade de seu patrimônio. A carteira da Classe e, por consequência, seu patrimônio estão sujeitos a riscos diversos, dentre os quais, exemplificativamente, os analisados abaixo, além daqueles descritos no Regulamento. Antes de adquirir as Cotas, todo investidor deve ler cuidadosamente os fatores de risco, responsabilizando-se integralmente pelo seu investimento.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários da Classe. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira da respectiva Classe, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos da Classe, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.

Riscos do Prazo

Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pela Classe são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, tendo em vista principalmente o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pela Classe têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros da Classe, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas.

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Pode haver Ativos Imobiliários que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas aos Cotistas, bem como prestadores de serviços no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários que sejam pessoas ligadas. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que deverá ser aprovado em Assembleia de Cotistas, em qualquer cenário, pode acarretar perdas patrimoniais a Classe e aos Cotistas. Não obstante, pode haver Ativos Imobiliários e Imóveis que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas à Gestora ou à Administradora, bem como prestadores de serviços no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários que sejam pessoas ligadas. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que deverá ser aprovado em Assembleia de Cotistas e, em qualquer cenário, pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

Riscos Relacionados a Política Governamental

A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeita, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe.

Riscos de não Distribuição do Montante Mínimo das Cotas da Primeira Emissão do Fundo

Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão da Classe, a oferta das Cotas da primeira emissão será cancelada e a Classe e/ou o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, a Administradora irá devolver os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, calculados pro rata temporis, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se houver. Não há qualquer garantia de que a Classe terá qualquer rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas pela Classe e/ou o Fundo, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias de que os Cotistas terão opções de investimento similares às Cotas à época da devolução.

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Risco de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão da Classe

É permitida a distribuição parcial de Cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas Cotas equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão da Classe. Ainda, os Cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de Cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das Cotas, a Classe terá menos recursos para investir em empreendimentos imobiliários, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Ativos Imobiliários e, consequentemente, impactar negativamente o patrimônio da Classe e a rentabilidade das Cotas. Além disso, a menor quantidade de Cotas da Classe registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das Cotas da Classe.

Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira da Classe

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem 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. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Empreendimentos.

O atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de qualquer Empreendimento da Classe, por qualquer motivo, poderá impactar negativamente a expectativa de recebimento pela Classe, prejudicando a rentabilidade da Classe e dos Cotistas.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

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 da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) liquidação do Fundo e/ou da Classe, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe e/ou Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas da Classe, Administradora e/ou Gestora qualquer multa ou penalidade de

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe, (b) a liquidação do Fundo e/ou da Classe ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de tais eventos.

Risco de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países

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, bem como determinados Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros detidos pela Classe e, por conseguinte, os resultados da Classe e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Liquidez

Os fundos tipificados como “fundos de investimento imobiliário” encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Risco Proveniente do Uso de Derivativos

A contratação pela Classe de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Anexo, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais à Classe e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco de Novas Emissões sem Prévia Assembleia

A Classe irá utilizar os recursos captados para adquirir os Ativos. Caso a Classe não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos à Classe. Neste caso, os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Risco Relativo a Novas Emissões de Cotas e Diluição de Participação

No caso de realização de novas emissões de Cotas pela Classe, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de Cotas sem direito de preferência ou o Cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital da Classe e, assim, ter sua influência nas decisões políticas da Classe reduzida.

Risco Relativo à Concentração de Participação

Conforme dispõe 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, da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco Relativo à Rentabilidade da Classe

O investimento nas Cotas da Classe é considerada uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá preponderantemente da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio da Classe ou da negociação dos Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pela Classe. Assim, existe a possibilidade da Classe ser obrigada 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.

Risco de Pulverização

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Especial 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 da Classe.

Riscos Jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco Relativo à Não Substituição da Administradora

Durante a vigência do Fundo e da Classe, a Administradora poderá sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar 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 e a Classe serão liquidados antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

Riscos Associados à Liquidação do Fundo e da Classe

Na hipótese da Assembleia Especial de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo e da Classe, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos da Classe aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo e da Classe, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

Riscos de a Classe vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência da Classe, existe o risco da Classe vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e qualquer fato que leve a Classe a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital na Classe, na forma prevista na regulamentação em vigor, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, a Classe passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Caso o Cotista deixe de aportar recursos na Classe, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas da Classe reduzida.

Risco Tributário

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira da Classe não estão sujeitas ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Classe em aplicações financeiras de renda fixa ou

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

variável em geral sujeita-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, 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. De acordo com a Lei nº 9.779/99, a Classe que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Classe, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pela Classe ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 100 (cem) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que a Classe contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 100 (cem) Cotistas, uma vez que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, a Classe e os Cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento da Classe para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668/93 e Lei 9.779/99; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar a Classe ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação

As regras tributárias aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma reforma tributária e/ou de alterações específicas na legislação em vigor, incluindo, mas não se limitando, para fins de criação de novos tributos, majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliários, e/ou revogação da isenção tributária do investimento. Adicionalmente, há risco de as regras tributárias terem, mesmo sem alteração, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação poderão impactar adversamente os negócios da Classe, a liquidez e a rentabilidade de suas Cotas, e, consequentemente, a dos Cotistas.

Risco de Crédito dos Ativos da Carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem 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. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

RISCOS RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO

Riscos relativos à Aquisição dos Ativos

A Classe poderá deter Ativos, o que inclui direitos relativos a imóveis e aos Ativos-Alvo. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Ativos. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos. O processo de análise (*due diligence*) realizado pela Classe nos Ativos pode não ser suficiente para precavê-la, protegê-la ou compensá-la por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus à Classe, na qualidade de proprietária dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis; (b) implicar em restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos pela Classe; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Ativos pela Classe, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pela Classe e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, a Classe poderá adquirir Ativos com ônus já constituídos pelos

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelo Ativo, o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas, o que pode impactar negativamente a utilização do Ativo pela Classe, o patrimônio da Classe e consequentemente a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros

Considerando que o objetivo da Classe inclui a exploração, por locação ou arrendamento, de Ativos Imobiliários, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta da Classe, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade da Classe e de suas Cotas.

Certas atividades da Classe Estão Sujeitas a uma Extensa Regulamentação, o que Poderá Implicar o Aumento de Custo e Limitar a Estratégia da Classe

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados empreendimentos imobiliários pela Classe poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia da Classe, afetando adversamente as atividades da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um empreendimento imobiliário e antes do desenvolvimento de tal empreendimento, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado ou mesmo inviabilizar referido objetivo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Aumento de Custos, Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Imóveis

O Administrador, em nome do Fundo, conforme instruções do Gestor, poderá adiantar, com os recursos da Classe, quantias para projetos de construção, reforma e/ou execução de obras nos empreendimentos detidos pela Classe. Em caso de aumento dos custos de material, máquinas ou serviços, a Classe poderá ter de antecipar mais recursos do que os inicialmente pretendidos, gerando mais despesas à Classe e, consequentemente, redução de seu patrimônio, o que pode resultar inclusive na necessidade de aportes adicionais pelos Cotistas. Adicionalmente, ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

dos Imóveis, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e consequente rentabilidade da Classe, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Classe e, consequentemente, aos Cotistas.

O Desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários Potencialmente Implica Riscos Associados à Concessão de Financiamentos

A Classe poderá levantar capital adicional a ser utilizado nos empreendimentos imobiliários integrantes de sua carteira. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos imóveis também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos de imóveis, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento, a imposição de critérios mais restritivos por credores e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos imóveis. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os Empreendimentos Imobiliários que Estiverem em Fase de Construção/Reforma Estarão Sujeitos aos Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção

Os empreendimentos imobiliários que estiverem em fase de construção ou de reforma estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal empreendimento, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle da Classe; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção ou mão de obra, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do empreendimento; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do empreendimento. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

do empreendimento imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados em Relação aos Empreendimentos Imobiliários e Descumprimento das Obrigações Pela(s) Companhia(s) Seguradora(s)

Não há garantia de que os empreendimentos imobiliários serão objeto de seguro contra a ocorrência de certos sinistros e/ou com relação à abrangências da cobertura dos seguros contratados pela Classe. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não são cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Em caso de ocorrência de evento não coberto nos termos dos contratos de seguro, a Classe poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional da Classe e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, mesmo com relação aos bens e eventos segurados, não se pode garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos de perdas incorridas, o que pode resultar em custos adicionais e perdas à Classe e aos Cotistas. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Na hipótese de demora no cumprimento ou descumprimento pelas companhias seguradoras de quaisquer de suas obrigações, a Classe poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional da Classe e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Os seguros eventualmente contratados considerarão um prazo de cobertura máximo e não há garantia de que, por ocasião da renovação de seguro, a Administradora conseguirá contratar a mesma cobertura e custo inicialmente acordados, o que pode resultar em redução de cobertura, indenizações e/ou custos superiores à Classe.

Riscos Ambientais

Em caso de ocorrência de vendavais, inundações, questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, entre outras, os imóveis e o andamento dos projetos poderão ser adversamente impactados, gerar passivos em relação aos imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos à Classe e seus Cotistas. Além disso, os Ativos que poderão ser adquiridos pela Classe estão sujeitos a riscos inerentes a: (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, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii)

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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 da Classe e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; (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 à Classe; 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 pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. 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, arrendatários ou proprietários de Ativos a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos 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, locatários ou proprietários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis 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 à Classe. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis de propriedade (direta ou indireta) da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir 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 os Imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Imóvel ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

Riscos de Despesas Extraordinárias

A Classe, na qualidade de proprietário dos Ativos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, principalmente relativas aos Imóveis, tais

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas da Classe, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Além disso, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, despejo, renovatória, revisional, entre outras, bem como para cobrança de quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Imóveis, tais como eventuais tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de Ativos inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas

Os Imóveis estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais a Administradora e a Gestora da Classe não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos Ativos que integrarão o patrimônio da Classe e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores da Classe. O valor dos Ativos e a capacidade da Classe em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Ativos e/ou à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos Ativos.

Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis

A Classe poderá ser ré em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe 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.

Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior

Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração de Ativos 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 Ativos, incluindo pandemias, como a do coronavírus (Covid-19). Portanto, os resultados da Classe estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Risco de Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira da Classe e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas da Classe são de responsabilidade da Classe, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas. A Classe somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos adicionais na Classe para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso a Classe venha a ser condenada. A Administradora, a Gestora, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pela Classe e/ou pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas da Classe, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, a Classe poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização ou o resgate de suas Cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco Imobiliário

Os Ativos podem sofrer 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, conseqüentemente, 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), e (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. Neste caso, o

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)
patrimônio da Classe, bem como a rentabilidade das Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco Operacional

Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade da Classe de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado da Classe. Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional da Classe:

- a) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
- b) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
- c) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- d) depreciação substancial de alguns dos imóveis da Classe;
- e) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
- f) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;
- g) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Risco da Marcação a Mercado

Os Ativos componentes da carteira da Classe podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade da Classe é realizado via marcação 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. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos componentes da carteira da Classe visando o cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia 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 da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos da Classe 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 da Classe.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

A Classe poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos.

Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o Cotista aos riscos aos quais o Fundo, a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas, parcial ou total, do capital investido pelos cotistas na Classe. O Fundo e a Classe não contam com garantias da Administradora, da Gestora, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos da Administradora poderá ter sua eficiência reduzida. Ainda, qualquer resultado obtido no passado pela Classe e/ou por fundos similares não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros, e índices de inflação e variação cambial.

Risco de Concentração da Carteira da Classe

A Classe poderá concentrar até 100% (cem por cento) de seus recursos em um único Ativo-Alvo, notadamente em relação aos CRI, o que poderá gerar uma concentração da carteira. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor e devedor do CRI em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Risco Decorrente do Descasamento entre a Rentabilidade das Cotas e dos Ativos

Apesar de a carteira da Classe estar atrelada à Ativos-Alvo, não necessariamente a rentabilidade da Classe espelhará a rentabilidade que seria auferida em um investimento direto nos Ativos-Alvo subjacentes, em virtude da existência de despesas diversas, típicas de estruturas de FII, entre outros fatores de risco atrelados à Classe, conforme elencados no Regulamento do Fundo e neste Anexo da Classe, podendo, assim, haver o descasamento entre a rentabilidade das contas e dos Ativos.

Risco Legal

A Res. CVM 175 é um novo marco para indústria de fundos de investimento no Brasil, uma vez que promoveu importantes mudanças estruturais dos fundos de investimento com a criação das classes e subclasses de cotas, por exemplo. Toda essa nova dinâmica regulatória dependerá de novo entendimento, não só pelo mercado financeiro, mas sobretudo pelos operadores do Direito, advogados, juízes, entre outros. Isso significa que decisões e manifestações equivocadas a respeito do Fundo e das Classes podem vir a serem pronunciadas, causando prejuízo à Classe e às Cotas. Além disso, mudanças nas leis, regulamentações ou entendimentos jurisprudências são, por várias vezes, modificados, e sendo assim tais mudanças podem vir a afetar negativamente a Classe e consequentemente os Cotistas.

Demais Riscos

A Classe também poderá estar sujeita 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.

7. Patrimônio líquido

Composição das Cotas do Fundo

Em 31 de dezembro de 2025 está composto por 200.490,00 cotas, com valor unitário de R\$ 104,250223, totalizando R\$ 20.901.

Emissão, resgate e amortização de cotas

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, serão emitidas até 200.000 (duzentas mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, conforme adiante definido, totalizando o montante de até R\$ 20.000 (vinte milhões de reais) ("1ª Emissão"), observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas, desde que sejam

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)
colocadas, pelo menos, 50.000 (cinquenta mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 5.000 (cinco milhões de reais) ("Patrimônio Mínimo Inicial").

As Cotas objeto da 1ª Emissão da Classe serão subscritas e integralizadas somente por Investidores Qualificados, isto é, aqueles que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, conforme definido na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, à vista, em moeda corrente nacional, sendo que o preço de integralização será equivalente ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da nova oferta será definido tendo-se em vista (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Nesse caso, caberá à Gestora, conforme o caso, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas.

No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas poderão ter direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for deliberada a nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pela Gestora), observados os demais procedimentos, prazos e restrições operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão, o qual poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros, caso assim permitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. A existência ou não do direito de preferência, bem como os procedimentos para que os Cotistas o exerçam, será consignado no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, respeitando-se, sempre que aplicável, os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento na Classe, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

No período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, foram emitidas 200.490,00 cotas no montante de R\$ 20.051.

No período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025 não houve resgate ou amortização de cotas.

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

8. Negociação das cotas

As Cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A.

Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

O Fundo não possui cotas para negociação em bolsa de valores, período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025.

9. Remuneração da administradora e da gestora

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) correspondente a 0,225% (duzentos e vinte e cinco milésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo de R\$ 18 (dezoito mil reais) mensais, corrigido anualmente pelo IPCA (IBGE) desde a Data da Primeira Integralização de Cotas da Classe.

A Gestora fará jus ao recebimento de uma taxa de gestão (“Taxa de Gestão”) correspondente a até 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe, na forma abaixo descrita, observados os valores mínimos devidos à Gestora dispostos abaixo:

Percentual de Taxa de Gestão	Patrimônio Líquido da Classe
1,00% (um por cento)	Até R\$ 60.000 (sessenta milhões de reais)
1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento)	Acima de R\$ 60.000 (sessenta milhões de reais)

Valor Mínimo Devido à Gestora	Tempo Decorrido
R\$ 20 (vinte mil reais)	Até o 6º mês, contados desde a Data da Primeira Integralização de Cotas da Classe.
R\$ 30 (trinta mil reais)	Entre o 7º e 12º mês, contados desde a Data da Primeira Integralização de Cotas da Classe.
R\$ 45 (quarenta e cinco mil reais)	A partir do 13º mês, contados desde a Data da Primeira Integralização de Cotas da Classe.

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Após o 13º (décimo terceiro) mês, contados desde a Data da Primeira Integralização de Cotas da Classe, o Valor Mínimo Devido à Gestora passará a ser atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas linearmente, provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada em todo Dia Útil.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreendem as taxas de administração e de gestão das classes cujas cotas venham a ser adquiridas pela Classe, de acordo com a Política de Investimento descrita no presente Anexo. Para fins deste item, não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam (i) admitidas à negociação em mercado organizado; e (ii) emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

Ainda, nas hipóteses de: (i) destituição sem justa causa da Gestora e/ou (ii) fusão, cisão ou incorporação da Classe, por deliberação exclusiva dos Cotistas sem anuência da Gestora, será devida à Gestora uma taxa de performance compensatória, calculada de acordo com a seguinte fórmula ("Taxa de Gestão Compensatória"):

$$\text{TPC} = (\text{VPL} + \text{A}) - \text{CI}$$

Em que:

TPC = Taxa de Performance Compensatória

VPL = Valor do Patrimônio Líquido da Classe, apurado de acordo com o disposto na Res. CVM 175, na data de destituição da Gestora;

A = Somatório de eventuais valores distribuídos aos Cotistas da Classe a título de amortização de suas Cotas até a data de destituição da Gestora;

CI = Capital Integralizado corrigido pelo IPCA/IBGE e acrescido da taxa de 7% a.a. (sete por cento ao ano), até a data de destituição do Gestor.

A Taxa de Performance Compensatória também será devida em caso de alteração do presente Anexo, por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas, para retirada da previsão da Taxa de Performance e/ou da Taxa de Performance Compensatória.

Caso haja substituição da Gestora, a nova Gestora contratada pela Classe somente fará jus a Taxa de Performance a partir da data em que assuma a prestação de serviços efetivamente, não podendo receber qualquer valor a Taxa de Performance relativa a período anterior ao seu ingresso como prestador de serviços da Classe.

O Custodiante receberá por seus serviços uma taxa correspondente a 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe,

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

observado o valor mínimo de R\$ 2 (dois mil reais) mensais, corrigido anualmente pelo IPCA (IBGE) desde a Data da Primeira Integralização de Cotas da Classe (“Taxa de Custódia”).

A cada emissão de Cotas, a Classe poderá, mediante deliberação conjunta da Administradora e da Gestora, cobrar uma Taxa de Distribuição, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição das Cotas, com valor definido pela Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão de Cotas e/ou suplemento das cotas ofertadas, se houver.

Quando da emissão de Cotas da Classe, poderá ser cobrada dos investidores que vierem a subscrever Cotas uma taxa de distribuição, calculada no percentual fixo de 0,02% (dois centésimos por cento) por Cota subscrita com valor mínimo de R\$ 10 (dez mil reais) (“Taxa de Distribuição Primária”).

Sem prejuízo da Taxa de Gestão, a Gestora fará jus ao recebimento de uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) sobre as amortizações e distribuições das Cotas da Classe que superem o capital integralizado das Cotas, corrigido pelo IPCA/IBGE e acrescido de uma taxa de 7% a.a. (sete por cento ao ano) (“Taxa de Performance”).

A Taxa de Performance será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada mensalmente e paga semestralmente ao Gestor, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, havendo disponibilidade de caixa para tanto. Na hipótese de falta de caixa, a Taxa de Performance será paga no final do respectivo semestre, juntamente da Taxa de Performance Compensatória, se houver.

No período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025 foi debitado o montante de R\$ 173 a título de taxa de administração, R\$ 202 a título de taxa de gestão e R\$ 19 a título de taxa de custódia.

10. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados:

Custódia:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Aroeira Asset Gestão de Recursos Ltda.
Tesouraria	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição de cotas:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

11. Custódia dos títulos em carteira

Os Títulos Privados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

12. Partes relacionadas

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio da Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (Administradora do Fundo). A conta corrente da Classe é mantida junto a Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. As operações de Compra e Venda Definitivas de Títulos Públicos Federais Realizadas com Partes Relacionadas.

As transações com partes relacionadas foram efetuadas em condições de mercado, no tocante a encargos e prazos, e são compostas por:

Saldos das transações com a partes relacionadas:

Descrição	Parte Relacionada	31.12.2025	
		Ativo	Resultado
Disponibilidades	QI CTVM	868	
Descrição	Parte Relacionada	Passivo	Resultado
Taxa de Administração	QI CTVM	(16)	(173)
Taxa de Custódia	QI CTVM	(2)	(19)
Taxa de Gestão	Aroeira Asset Gestão de Recursos Ltda.	(30)	(202)
Taxa de Performance	Aroeira Asset Gestão de Recursos Ltda.	-	(121)

13. Principais encargos debitados ao fundo

Os encargos debitados ao fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no exercício, estão apresentados da seguinte maneira:

Encargos	De 10/02/2025 a 31/12/2025	% do PL médio
Taxa de administração	(173)	(0,84)
Taxa de gestão	(202)	(0,98)
Taxa de custódia e auditoria	(32)	(0,16)
Taxa de performance	(121)	(0,59)
Taxa de fiscalização – CVM	(7)	(0,03)
Outras despesas	(31)	(0,15)
Total:	(566)	(2,74)
Patrimônio líquido - Médio	20.643	

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

14. Rentabilidade

O patrimônio líquido médio no exercício, valor da cota e rentabilidade estão apresentadas abaixo:

Data	PL Líquido Médio (R\$ mil)	Valor da Cota (R\$)	Rentabilidade (%)
10/02/2025 (*)	20.000	100,000000	-
31/12/2025	20.643	104,250223	4,25

(*) Data de início das atividades do Fundo.

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

A rentabilidade percentual das cotas da Classe no período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025 apurada considerando-se o resultado do período sobre o valor nominal das cotas integralizadas é de 13,73%.

O percentual médio dos rendimentos apropriados por cota no período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025 apurado considerando-se rendimento apropriado no período sobre o valor nominal de cotas integralizadas é de 9,49%.

15. Política de distribuição dos resultados

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Especial de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, 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.

Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a critério da Administradora, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços semestrais da Classe (ou documento equivalente, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora ou consultoria especializada, conforme o caso.

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Observada a obrigação estabelecida nos termos acima, a Gestora poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira da Classe, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

A Gestora também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

O percentual mínimo a que se refere a cláusula acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Farão jus aos rendimentos de que trata a cláusula acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (Quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Para fins de apuração de resultados, a Classe manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias, conforme adiante definido, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pela Classe, nos termos deste Anexo.

Caso as reservas mantidas no patrimônio da Classe venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, deverá convocar, nos termos deste Anexo, Assembleia Especial de Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários.

Caso a Assembleia Especial de Cotistas prevista acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e dos Ativos Imobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Imóveis, os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e, na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos da Classe não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia de Cotistas, para aportar capital na Classe, para que as obrigações pecuniárias da Classe sejam adimplidas.

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos a distribuir	De 10.02 a 31.12.2025
(+) Receitas apuradas segundo o regime de competência	8.228
(-) Despesas apuradas segundo o regime de competência	(5.475)
(=) Prejuízo líquido apurado no período segundo o regime de competência	2.753
Receitas - Regime de Caixa no exercício	2.825
(+) Juros recebidos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	2.531
(+) Receita com Venda de Papéis	17
(+) Rendimentos de cotas de fundos de renda fixa	277
(-) Receitas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	(8.227)
(-) Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	(7.949)
(-) Rendimentos de cotas de fundos de renda fixa	(278)
(+) Despesas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	4.968
(+) Desvalorizações Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	4.908
(+) Despesas de taxa de administração	16
(+) Despesas de taxa de gestão	30
(+) Despesa de taxa de custódia	2
(+) Despesa de auditoria	13
(-) Despesa de taxa de fiscalização - CVM	-3
(+) Despesas bancárias	1
(+) Despesa de taxa Cetip	1
(=) Lucro líquido ajustado base para cálculo da distribuição	2.319
Rendimentos a distribuir	1.902
Total pago aos cotistas referente ao exercício anterior	-
Total pago aos cotistas no exercício atual	1.645
Total de rendimentos distribuídos	1.645
Rendimentos remanescentes a pagar	257
% Distribuído no exercício	82,02

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Durante período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025 o Fundo distribuiu o montante de R\$ 1.902, dos quais R\$ 1.645 foi liquidado no período e R\$ 257 estão provisionados para serem liquidados em eventos subsequentes.

16. Política de divulgação das informações

As informações ou os documentos para os quais esse Regulamento exija “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” pela Administradora serão disponibilizados aos Cotistas e demais destinatários especificados neste Regulamento por meio eletrônico, nos termos da Res. CVM 175/22.

O envio de correspondências por meio físico aos Cotistas que fizerem tal solicitação à Administradora estarão sujeitos a cobrança para pagamento de custos relacionados ao envio.

Nas hipóteses em que este Regulamento exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que a manifestação em questão seja realizada por meio eletrônico, observado o disposto na Res. CVM 175/22.

Caso não seja comunicada à Administradora a atualização do endereço físico ou eletrônico do Cotista, a Administradora fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas neste Regulamento e na Res. CVM 175/22 a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do seu endereço declarado.

A Administradora preservará a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o Cotista não efetuar o resgate ou amortização total das Cotas de sua titularidade, sem prejuízo do disposto no art. 130 da Res. CVM 175/22.

17. Legislação tributária

Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda nem ao IOF.

Cotistas

Imposto de renda

De acordo com o artigo 16 da Instrução Normativa (IN) nº 1.585/15 da Secretaria da Receita Federal (SRF) alterada pela IN 1.637/16, IN 1.720/17 e IN 1.916/19, o imposto de renda incidente sobre os rendimentos dos fundos de investimento

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

constituídos sob a forma de condomínio fechado, quando aplicável, é apurado quando da amortização ou no resgate de cotas, em decorrência do término de duração ou da liquidação do Fundo. Os rendimentos auferidos pelos cotistas são tributados pelo Imposto de Renda na Fonte com base em alíquotas decrescentes, entre 22,50% e 15%, em função: (i) do prazo de aplicação dos recursos pelos cotistas; (ii) da composição da carteira; e (iii) do prazo de vencimento dos títulos constantes na carteira da Classe.

Na apuração do imposto de renda, as perdas apuradas no resgate de cotas de fundos de investimento poderão ser compensadas com rendimentos auferidos em resgates ou incidências posteriores, no mesmo Fundo ou em outro fundo de investimento com a mesma classificação tributária e administrado pela mesma pessoa jurídica em que o cotista possua investimentos.

Em 12 de dezembro de 2023 foi aprovado a Lei Nº 14.754/23, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País e da renda auferida por pessoas físicas residentes no País em aplicações financeiras, entidades controladas e trusts no exterior.

Os rendimentos das aplicações em fundos de investimento ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF no último dia útil dos meses de maio e novembro (“Tributação Periódica”) ou na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

O CMN publicou, em 21 de dezembro de 2023, a Resolução CMN nº 5.111/2023, que traz as definições de Entidade de Investimento e de Direitos Creditórios para fins de interpretação e aplicação das disposições estabelecidas na Lei nº 14.754/23. A Administração, com base nas definições trazidas pela nova regulamentação, analisou e classificou o Fundo como “Entidade de Investimento”.

Enquanto fundo de investimento enquadrado como entidade de investimento, o Fundo fica sujeito à retenção na fonte do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas e não fica sujeito à Tributação Periódica citada acima.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

IOF (Decreto nº 6.306/07, de 14 de dezembro de 2007)

Os resgates, quando realizados em prazo inferior a 30 dias, estão sujeitos à cobrança de IOF. A alíquota do IOF é de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, limitado a um percentual do rendimento da operação, decrescente em função do prazo da aplicação. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data da aplicação, não haverá cobrança desse IOF.

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Os cotistas isentos, imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte e ou IOF.

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	20.341	-	20.341
Total do Ativo	-	20.341	-	20.341

Durante o período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Next Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a Administração do Fundo.

21. Outros assuntos

No dia 6 de novembro de 2025 foi publicado no Diário Oficial da União, seção 3 página 212, no item 294590 a aprovação da incorporação da Singulare corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ 62.285.390/0001-40) pela QI Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ 46.955.383/0001-52), mediante versão da totalidade de seu patrimônio e consequente extinção, sucedendo-lhe a incorporadora em todos os direitos e obrigações; cancelamento da autorização para funcionamento da sociedade incorporada; transferência do controle direto para QI Holding Financeira Ltda. (CNPJ 40.852.432/0001-45); mudança de denominação social para QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (AGEs de 12.9.2025).

22. Deliberações em assembleia

Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 05 de março de 2025, foi deliberado as seguintes alterações:

(a) A admissão das Cotas da Classe à negociação em mercado de balcão organizado, por meio da listagem do Fundo e da Classe na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”); e

(b) A aprovação dos ajustes implementados no Anexo da Classe, a pedido da B3, para deferimento do pedido de admissão e listagem do Fundo e da Classe;

(c) O Cotista, neste ato: (i) declara-se ciente acerca das deliberações acima aprovadas; (ii) não possui quaisquer dúvidas sobre tais deliberações; e (iii) dispensa a Administradora do envio do resumo das deliberações da presente ata.

AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.202.651/0001-07

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 10 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

(d) O Cotista confere expressa anuência para que esta ata seja celebrada por meio de assinaturas eletrônicas, nos termos do Artigo 10º da Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo, em casos de contingência, ser firmada de forma impressa.

23. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes após o encerramento do exercício social do Fundo em 31 de dezembro de 2025 que requeressem ajustes ou divulgações nas demonstrações financeiras.

Contador

Ricardo Cavallari da Silva
CRC: SP-322316/O-5

Diretor responsável

Daniel Doll Lemos