



Aroeira Asset

ESTUDO DE VIABILIDADE

Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única do Aroeira Fundo de Investimento Imobiliário

Introdução

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira da Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única do Aroeira Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob nº 52.202.651/0001-07 (“Fundo”), regulado pela Resolução CVM nº 175, de 30 de janeiro de 2025, conforme alterada, bem como seu Anexo Normativo III (“Resolução CVM 175”, “Cotas” e “Estudo”, respectivamente), realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente), foi elaborado pela Aroeira Asset Gestão de Recursos Ltda., sociedade autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 21.529, de 26 de dezembro de 2023, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.600, cj. 51, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 52.365.272/0001-99, gestora do Fundo (“Gestora”). O Fundo é administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e distribuição de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355 – 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40 (“Administrador”).

Premissas Utilizadas

Este estudo foi elaborado pela Gestora em janeiro de 2025. Para sua realização, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, fatos históricos, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões desse estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Objetivo

O objetivo deste estudo é fornecer uma análise detalhada da viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira da oferta pública de distribuição da 1ª emissão de cotas da classe única do Aroeira Fundo de Investimento Imobiliário.

• **Riscos e Incertezas**

Antes de subscrever às Cotas do Fundo, os potenciais investidores da Oferta devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos, conforme o caso, no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única do Aroeira Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”, sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência) e em especial a seção de Fatores de Risco. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Gestora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Gestora.

• **Metodologia**

A metodologia para calcular o rendimento distribuído mensalmente pelo Fundo aos cotistas, bem como a rentabilidade do Fundo, é baseada na geração de caixa do Fundo. Posto isso, foram projetadas as receitas e despesas esperadas dos ativos atualmente integrantes do pipeline indicativo, sendo eles imobiliários e de liquidez. Além disso, ainda consideramos nas nossas projeções o resultado esperado dos ativos futuros a serem potencialmente detidos pelo Fundo. Considera-se que no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do resultado do Fundo será distribuído mensalmente aos cotistas.

• **Ativos Considerados**

Para fins deste Estudo, são considerados (I) “Ativos Imobiliários”: (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 fundos de investimento imobiliário (“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; e (g) letras hipotecárias (“LH”), letras de crédito imobiliário (“LCI”) e letras imobiliárias garantidas (“LIG”); e (II) “Ativos de Liquidez” os seguintes ativos: (a) títulos federais; (b) ativos financeiros de renda fixa ou coobrigação de instituições financeiras; (c) operações compromissadas lastreadas nos ativos referidos nos itens “a” e “b” acima; e (d) cotas de classes que invistam exclusivamente nos ativos referidos nos itens “a” a “c” acima. Ativos de Liquidez e Ativos Imobiliários são denominados, em conjunto, simplesmente “Ativos”.

• **Conclusão**

Este estudo fornece uma análise abrangente da viabilidade da oferta pública de distribuição da 1ª emissão de cotas do Aroeira Fundo de Investimento Imobiliário. As estimativas e declarações futuras são baseadas em premissas que podem não se concretizar, e os investidores devem considerar os riscos envolvidos antes de tomar decisões de investimento.

AROEIRA ASSET

A Aroeira Asset é uma gestora de recursos focada em crédito estruturado, com vasta experiência no mercado imobiliário. Nossa missão é oferecer a melhor alocação de investimentos, atuando com transparência e total independência na gestão de ativos líquidos e ilíquidos. Com uma visão de longo prazo, buscamos retornos sustentáveis e consistentes, alinhados aos objetivos e políticas de cada fundo sob nossa gestão.

- Experiência e Expertise: A experiência dos nossos fundadores, Ouro Preto Investimentos e RP Capital, aliada a um time multidisciplinar, garante uma visão sistêmica e estratégica para todas as classes de ativos.
- Transparência e Alinhamento de Interesses: Cultivamos uma relação de sociedade efetiva com nossos investidores, baseada na transparência absoluta e no alinhamento de interesses.
- Ética e Excelência: Conduzimos a análise das oportunidades de alocação de capital com rigor e ética, mantendo excelência nos controles e processos.

Sobre a Ouro Preto Investimentos



13 anos
De gestão



10 Bilhões
Sob gestão



Cerca de 130 fundos
Ativos



+ de 50
Colaboradores



+ de 7.000
Cedentes



+ de 120.000
Sacados



Cerca de R\$ 150
Milhões
em operações de crédito (diariamente)



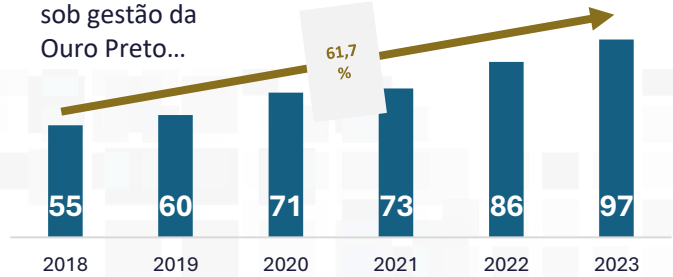
+ de 12 plataformas
De distribuição

Associada



+ 5.000 cotistas
Em sua maioria:
QUALIFICADOS e PROFISSIONAIS

■ Número de FIDCs
sob gestão da
Ouro Preto...



Sobre a RP CAPITAL

RP CAPITAL



10 Anos atuando
no mercado financeiro



7.000 Clientes
Investindo conosco

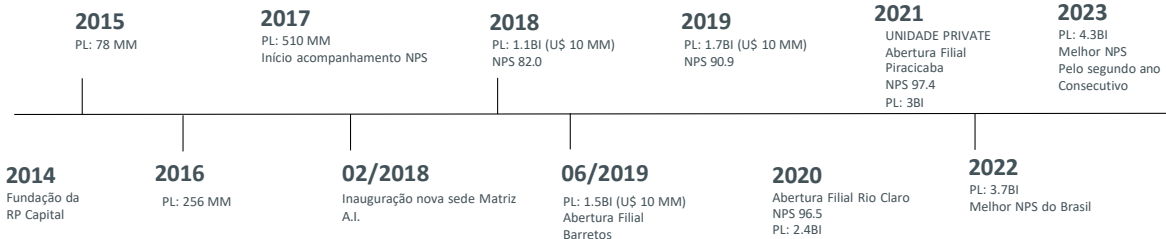


5 Bilhões
Sob custódia

97,4

A assessoria de investimentos que transforma: as relações com investimentos, a experiência em serviços, a estrutura de atendimento e até o sistema de remuneração dos assessores. Tudo para que você esteja sempre no foco da nossa atuação.

É assim que chegamos, não só para fazer diferente, mas também para fazer a diferença no mercado. Estamos constantemente capacitando profissionais para atender com excelência e criar soluções de acordo com a sua necessidade.



PERFIL DE REGIÃO DE ATUAÇÃO

A equipe de Real Estate da gestora firmou parcerias sólidas com loteadoras e incorporadoras em regiões do interior do Brasil, especialmente nas áreas Sudeste e Centro-Oeste. Esse foco se dá principalmente em cidades do interior de São Paulo, na região metropolitana de Goiânia e no Triângulo Mineiro. Nessas áreas, onde o mercado de capitais ainda não atende totalmente às necessidades das empresas para o desenvolvimento de projetos imobiliários, surgem oportunidades promissoras.

-Interior de São Paulo

- O interior de São Paulo contribui com cerca de 10% do PIB nacional, com uma diversidade de setores econômicos.
- Região que abriga cidades industriais, agrícolas e tecnológicas, além de estar conectadas por rodovias, ferrovias e aeroportos.
- Déficit habitacional estimado em 450 mil moradias.

-Triângulo Mineiro

- 11% do PIB do Estado de MG, totalizando R\$ 91 bi.
- Região responsável por 7% do total das exportações do Estado, que sozinho é responsável por 13,8% das vendas externas do Brasil, com destaque para o agronegócio.
- Déficit habitacional de mais de 20 mil domicílios dentre as cidades de Uberaba, Uberlândia e Araguari.

-Região Metropolitana de Goiânia

- Crescimento econômico: Goiânia é um dos principais polos econômicos do Centro-Oeste, com um forte setor de serviços e indústria.
- Infraestrutura: A região possui uma infraestrutura bem desenvolvida, com boas opções de transporte e comunicação.
- Mercado imobiliário em expansão: O mercado imobiliário em Goiânia e sua região metropolitana está em crescimento, com muitas oportunidades para investimentos em imóveis residenciais e comerciais.

PROCESSO DE INVESTIMENTO

Início	<ul style="list-style-type: none">* Acesso a diversas operações;* Com diversos volumes;* Em diversas regiões;* Negociação direta com as empresas.
Estruturação	<ul style="list-style-type: none">* Capacidade de gerar operações customizadas;* Estruturas robustas de garantias;* Modelagem Financeira;* Análise Jurídica;* Compliance e Enquadramento.
Alocação	<ul style="list-style-type: none">* Análise de Crédito da operação;* Aprovação do ativo;* Limite de alocação e exposição por ativo;* Aprovação em casas parceiras.
Monitoramento	<ul style="list-style-type: none">* Reuniões e Relatórios periódicos;* Acompanhamento de evolução de obras;* Acompanhamento de covenants e garantias da operação;* Revisão periódica do crédito do emissor.

TESE DE INVESTIMENTO

Procuramos investir em operações com volume de até R\$ 50 MM, com um Ticket médio de R\$ 5 a 15 MM para o Fundo. Modelos de operações que buscamos:

- ➔ Financiamento à produção para loteadores e incorporadores.
- ➔ Antecipação de recebíveis de carteiras já performadas;
- ➔ Operações de crédito para empresas fora do segmento de Real Estate, porém com lastro imobiliário.
- ➔ Crédito ponte de financiamento imobiliário visando início de obras para liberação do "plano empresário" do banco à incorporadores, casando amortização com o prazo de repasse dos bancos.

O FUNDO

SOBRE	FII do tipo Papel, com rendimentos isentos de IR para investidores Pessoa Física.
ATIVOS	CRIs, e outros títulos de renda fixa cujo lastro seja imobiliário.
OBJETIVO	Trazer rentabilidade através de investimentos em crédito estruturado com lastro imobiliário.
RESUMO DA TESE	Adquirir títulos de dívida de empresas que hoje não são plenamente atendidas pelo mercado de capitais, focando no segmento <i>Middle Market</i> e <i>Upper Middle</i> .
GESTÃO	Equipe da gestora com foco e ampla expertise no mercado imobiliário e de crédito no interior de São Paulo e região.
PREMISSAS	Investir em boas empresas e bons projetos, sempre com algum tipo de garantia real.
DY PROJETADO	Média de pagamento de IPCA + 10,15% a.a. ao longo dos primeiros 5 anos do fundo.*

Fonte: Aroeira Asset

* A expectativa de rentabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Os cálculos foram realizados com base em estimativas e premissas do Gestor.

ESTRATÉGIA

Limites de Concentração

CRI - Certificado de Recebíveis Imobiliários	ATÉ 100% DO PL
Cotas de FIIs	ATÉ 100% DO PL
Letras Hipotecárias, LCI e LIG	ATÉ 100% DO PL
Debêntures Imobiliárias	ATÉ 40% DO PL
Cotas de SPE	ATÉ 30% DO PL
Outros títulos imobiliários	ATÉ 25% DO PL

DADOS DA OFERTA

VALOR DA EMISSÃO	R\$ 20.000.000,00
VALOR DA COTA	R\$ 100,00
QUANTIDADE DE COTAS	20.000
PÚBLICO DA OFERTA	QUALIFICADO
ADMINISTRAÇÃO	SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A
TAXA GLOBAL DE ADMINISTRAÇÃO	1,25% Até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões) e 1,5% acima de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões)
TAXA DE PERFORMANCE	20% sobre o que exceder o benchmark
BENCHMARK	IPCA/IBGE + 7% a.a.

PIPELINE DE ALOCAÇÃO

CIDADE	SEGMENTO	INSTRUMENTO	VOLUME TOTAL DE OFERTAS (R\$)	PRAZO	TAXA	GARANTIAS
Senador Canedo, GO	Loteamento	CRI	23 MM	10 anos	IPCA + 12,5 % a.a.	AF SPE / AF Estoque / CF Recebíveis / Aval Sócios
Aparecida de Goiânia, GO	Loteamento	CRI	7 MM	6 anos	IPCA + 12,5% a. a.	AF SPE / AF Estoque / CF Recebíveis / Aval Sócios
Catalão, GO	Loteamento	CRI	32 MM	10 anos	IPCA + 12% a.a.	AF SPE / AF Estoque / CF Recebíveis / Aval Sócios
Ribeirão Preto, SP	Incorporação	CRI	35 MM	4 anos	CDI + 4,5%	AF SPE / AF Estoque / CF Recebíveis / Aval Sócios / AF
Goiânia, GO	Loteamento	CRI	30 MM	10 anos	IPCA + 12% a.a.	AF SPE / AF Estoque / CF Recebíveis / Aval Sócios
São Paulo, SP	Incorporação	CRI	40 M	4 anos	IPCA + 11% a.a.	AF SPE / AF Estoque / CF Recebíveis / Aval Sócios / AF
Araraquara e Campinas, SP	Incorporação	CRI	90 MM	4 anos	CDI + 4,25% a.a.	AF SPE / AF Estoque / CF Recebíveis / Aval Sócios
São Paulo, SP	Incorporação	CRI	32 MM	4 anos	IPCA + 10,20%	AF Cotas SPE, CF recebíveis, Aval PF, garantia financeira
São Paulo, SP	Incorporação	CRI	31 MM	3,6 anos	IPCA + 13,00%	AF terreno com LTV de 70% de venda forçada, Aval Holdind e PF

Fonte: Aroeira Asset
 Pipeline meramente indicativo, sem garantia de que os recursos serão aplicados necessariamente nesses ativos.

OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO AINDA NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES. A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTAM E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

VIABILIDADE FUNDO

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
Receita	3.545.951	3.567.591	3.535.421	3.547.867	3.539.451
Despesas Recorrentes	385.000	385.000	385.000	385.000	385.000
Taxa Adm, Custódia e Controladoria	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000
Taxa Gestão	120.000	229.000	229.000	229.001	229.002
Taxa Administração Global	360.000	469.000	469.000	469.000	469.000
Auditoria	12.000	12.000	12.000,00	12.000,00	12.000,00
CVM + Anbima	13.000	13.000	13.000,00	13.000,00	13.000,00
% Custos	1,93%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%
Resultado Operacional do Fundo	3.160.951	3.182.591	3.150.421	3.162.867	3.154.451
Caixa	1.000.000	1.163.030	1.329.478	1.495.023	1.662.281
Caixa Último Período		1.178.909,83	1.388.675,34	1.569.225,11	1.756.592,13
Caixa não distribuído		163.029,64	166.448,44	165.544,95	167.258,31
Rentabilidade Caixa	178.909,83	225.645,70	239.747,04	261.569,10	282.323,36
% Caixa	5,66%	7,09%	7,61%	8,27%	8,95%
Resultado	3.339.861	3.408.237	3.390.168	3.424.436	3.436.774
Taxa Performance	79.268	79.268	79.269	79.270	79.271
Resultado a ser Distribuído - 95%	3.097.563	3.162.520	3.145.354	3.177.908	3.189.628
Quantidade de Cotas	200.000	200.000	200.001	200.002	200.003
Resultado por Cota	15,49	15,81	15,73	15,89	15,95
Saldo Acumulado após Distribuição - 5%	163.030	166.448	165.545	167.258	167.875