

FATO RELEVANTE**Classe Única do Aroeira Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada****CNPJ nº 59.202.651/0001-07**

A **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-919, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 62.285.390/0001-40, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a prestar serviços de administração de recursos de terceiros, na categoria administrador fiduciário, por meio do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990 (“Administradora”), na qualidade de administrador fiduciário do **Aroeira Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**, inscrito no CNPJ sob o nº 59.202.651/0001-07 (“Fundo”), constituído nos termos da Parte Geral e Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 175”) vem, por meio do presente Fato Relevante, informar os Cotistas e o mercado que, por meio de Instrumento Particular de Deliberação Conjunta, firmado entre a Administradora e a **AROEIRA ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Pres. Juscelino Kubitschek, nº 1.600, conjunto 51, inscrita no CNPJ sob o nº 52.365.272/0001-99, devidamente autorizada pela CVM a prestar serviços de administração de recursos de terceiros, na categoria gestor de recursos, por meio do Ato Declaratório nº 21.529, de 26 de dezembro de 2023, na qualidade de gestora (“Gestora” e, quando em conjunto com a Administradora, “Prestadores de Serviços Essenciais”), em 12 de setembro de 2025 (“Instrumento de Deliberação Conjunta”), aprovou-se a realização de oferta pública de distribuição primária de cotas (“Cotas”), nominativas e escriturais, em série única, da 2ª (segunda) emissão de Cotas da Classe Única do Aroeira Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 59.202.651/0001-07 (“Classe”), conforme condições descritas no Anexo I do presente Fato Relevante.

Os documentos pertinentes a este Fato Relevante estão disponíveis para consulta nos seguintes endereços:

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

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

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

B3: www.b3.com.br – neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em qitech.com.br

Rua Maria Carolina, 624, 7º - 12º andar,

Jardim Paulistano - CEP 01445-000

São Paulo - SP



“Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Classe Única do Aroeira Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 29 de setembro de 2025.

Atenciosamente,

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A

Anexo I**Condições da Oferta**

- a) **Características Gerais:** A Segunda Emissão de Cotas da Classe (“Novas Cotas”) contará com o montante inicial de até 300.000 (trezentos mil) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 101,23 (cento e um reais e vinte e três centavos) (“Preço de Emissão”), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, perfazendo o montante inicial de até R\$ 30.369.000,00 (trinta milhões e trezentos e sessenta e nove mil reais) (“Montante Inicial da Oferta” e “2ª Emissão”) e conforme as características constantes no Anexo I ao Regulamento, e descritas abaixo;
- b) **Rito e Regime da Oferta:** A Segunda Emissão será objeto de distribuição pública conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Cotas, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” da ANBIMA, conforme em vigor, do “*Código de Ofertas Públicas*” da ANBIMA, conforme em vigor, observado o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, da Resolução CVM 160;
- c) **Público-alvo:** A Oferta destina-se a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;
- d) **Destinação dos recursos:** Os recursos líquidos provenientes da Oferta, após deduzidos os custos da 2ª Emissão, serão destinados à aplicação em Ativos Imobiliários, conforme a política de investimentos da Classe, cabendo à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no Anexo da Classe e nas regulamentações vigentes, nos termos da Política de Investimento, sem prejuízo da aplicação em outros Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros;
- e) **Coordenador Líder e regime de distribuição das novas cotas:** a distribuição primária das Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da Administradora;
- f) **Montante Inicial da Segunda Emissão:** até R\$ 30.369.000,00 (trinta milhões e trezentos e sessenta e nove mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, podendo o montante da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observada a Captação Mínima. O montante final captado por meio da Oferta será informado na data do encerramento da Oferta mediante a divulgação, pelo Administrador, de Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160;
- g) **Quantidade de Cotas da Segunda Emissão:** serão emitidas até 300.000 (trezentos mil) Novas Cotas;
- h) **Preço de Emissão por Cota da Segunda Emissão:** o preço inicial e unitário de emissão das cotas será correspondente a R\$ 101,23 (cento e um reais e vinte e três centavos) (“Preço de Emissão”), observado que o Preço de Emissão não inclui o Custo Unitário de Distribuição, conforme abaixo

definido. O Preço de Emissão das Novas Cotas foi calculado com base no valor patrimonial das cotas da Classe em 11 de setembro de 2025, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas já emitidas pela Classe;

- i) **Preço de Integralização:** R\$ 103,73 (cento e três reais e setenta e três centavos), o qual corresponde ao Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição;
- j) **Custo Unitário de Distribuição:** R\$ 2,50 (dois reais e cinquenta centavos) por Nova Cota subscrita (“Custo Unitário de Distribuição”), que compreende os custos da Oferta, tais como a taxa de registro da Oferta junto à CVM, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), custos com assessores legais etc., sendo certo que (i) eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição será incorporado ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade da Classe, desde que passíveis de pagamento pela Classe, nos termos da regulamentação aplicável;
- k) **Prazos:** a subscrição ou aquisição das Cotas objeto da Segunda Emissão deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160;
- l) **Forma de Integralização de Cotas:** as Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional;
- m) **Distribuição Parcial:** será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta de 100.000 (cem mil) Novas Cotas, equivalente a R\$ 10.123.000 (dez milhões cento e vinte e três mil reais) (“Montante Mínimo da Oferta”), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, de forma que, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160 (“Distribuição Parcial”). Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta, o qual será divulgado pela Administradora. Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor. Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial;
- n) **Lote Adicional:** não haverá;
- o) **Lote Suplementar:** não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas;

- p) **Investimento Mínimo:** O investimento mínimo a ser observado pelos Investidores para subscrição das Novas Cotas é de 50 (cinquenta) Novas Cotas. Não haverá investimento mínimo para os Cotistas que exerçerem seu Direito de Preferência, conforme abaixo detalhado;
- q) **Lâmina e Prospecto:** a ser disponibilizado nos termos dos arts. 16, 17, 18 e 23, da Resolução CVM 160;
- r) **Direito de Preferência:** será assegurado aos Cotistas que possuam cotas emitidas pela Classe no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e a Classe, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas ("Direito de Preferência"), exclusivamente por meio da B3. Os Cotistas do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, na proporção de suas respectivas participações, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 150% (cento e cinquenta por cento) ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas"), durante o período de exercício do Direito de Preferência a ser indicado na documentação da Oferta, observado que, até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência junto à B3, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3. Não haverá abertura de Direito de Preferência no Escriturador. Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente;
- s) **Limitações à negociação:** os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3;
- t) **Ambiente de Negociação:** as Novas Cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160; e
- u) **Outras Disposições:** os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. A Administradora e a Gestora ficam autorizadas a tomar as providências necessárias para a realização da 2ª Emissão e da Oferta, incluindo realização de eventuais alterações à Oferta, respeitados os parâmetros ora aprovados.