



# Relatório Gerencial EIRA 11

Setembro | 2025



Aroeira Asset



## OBJETIVO DO FUNDO

O Aroeira Fundo de Investimento Imobiliário – EIRA11 busca gerar valorização e renda para seus cotistas por meio de investimentos majoritários em CRIs, cotas de FIIs, FIDCs Imobiliários e outros ativos imobiliários. A alocação é realizada conforme limites da Resolução CVM 175, priorizando ativos de qualidade e potencial de retorno no mercado imobiliário.



### Big Numbers

Patrimônio Líquido	R\$ 20,37 milhões	Valor de Mercado	R\$ 20,37 milhões	Quantidade de Cotistas	118
Cota Patrimonial <sup>1</sup>	R\$ 101,85	Cota Mercado <sup>1</sup>	R\$ 101,85	Quantidade de Cotas	200.000
Dividend Yield Setembro/2025 anualizado	15,76% a.a.	Dividendo Setembro/2025	R\$ 1,25	Taxa Média Fundo	IPCA + 13,20% <sup>2</sup> a.a.

<sup>1</sup>A Cota Patrimonial e a Cota de Mercado estão demonstradas em valores ex-rendimentos.

<sup>2</sup>A Taxa Média do Fundo reflete o spread médio ponderado dos ativos indexados ao IPCA na carteira, considerando seus respectivos saldos devedores.

## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Ticker	EIRA11	Data de Início	10/02/2025
CNPJ	59.202.651/0001-07	Data de Divulgação	5º dia útil
Prazo	Indeterminado	Data de Pagamento	10º dia útil
Administrador	Singulare	Taxa de Administração	0,225% do PL
Gestora	Aroeira Asset	Taxa de Gestão	1,00% do PL
Público-Alvo	Investidores Qualificados	Taxa de Performance	20% acima de IPCA + 7% a.a.



## COMENTÁRIOS DO GESTOR

### Cenário Macroeconômico

O ambiente externo permaneceu favorável aos ativos de risco. O Fed sinalizou e iniciou a flexibilização monetária com corte de 25 bps, mantendo a expectativa de novos ajustes. Com o dólar mais fraco e o real apreciado, o custo de oportunidade recuou, beneficiando bolsas globais. No Brasil, o movimento se refletiu em alta de 3,4% do Ibovespa e 3,25% do IFIX em setembro.

Nesse sentido, do lado doméstico o recado foi outro: o Banco Central manteve a Selic em 15% e preservou o tom duro, mencionando em sua decisão que os juros permanecerão em patamares restritivos por período “bastante prolongado”. Com essa mensagem e diante dos cenários já vistos nos últimos tempos, entendemos que a normalização por aqui será lenta e depende de a atividade econômica perder fôlego e de as expectativas de inflação ficarem bem ancoradas. Em outras palavras, por enquanto não há impulso interno vindo dos juros — o suporte foi externo com dólar mais fraco e apetite maior por risco lá fora.

A respeito do cenário de inflação, o mês de setembro foi característico de um desempenho impactado, principalmente, pela correção monetária dos CRIs ligados ao indexador de inflação. Em julho, o IPCA foi de +0,26%, e em agosto, houve deflação de -0,11% — leituras bem mais baixas do que nos meses anteriores. Esse alívio inflacionário é positivo para a economia real: Defende o poder de compra das famílias e reduz pressões de custos.

No entanto, para os FIIs com carteira indexada ao IPCA implica correção menor na parcela indexada dos recebíveis. Na prática, o efeito é um pagamento mais baixo no mês de referência de setembro, por uma razão mecânica: menos inflação acumulada = menor atualização monetária a distribuir. Importante ressaltar que se trata de um efeito pontual de fluxo, e não de qualidade de crédito. Os cupons reais/spreads dos CRIs continuam sendo recebidos normalmente, o que variou foi o componente de inflação.

À frente, a trajetória dos proventos seguirá sensível ao IPCA corrente e à sazonalidade de preços da atividade econômica, enquanto o pano de fundo macro — com atividade moderando e juros ainda elevados — tende a favorecer inflação mais contida no curto prazo. Mantemos disciplina na alocação e gestão de *duration*, priorizando emissões com garantias robustas e remuneração real adequada para atravessar períodos de IPCA mais baixo sem comprometer a capacidade de geração de caixa no horizonte relevante.

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

### Cenário Macroeconômico

O PIB do 2º trimestre de 2025 mostrou crescimento moderado, suficiente para indicar economia em expansão, mas já em ritmo mais contido. Pela ótica setorial, serviços e indústria sustentaram o avanço, enquanto o investimento produtivo perdeu força, em linha com o ambiente de crédito ainda apertado. Em termos de leitura, é um quadro coerente com política monetária restritiva: a atividade segue positiva, mas sem “excesso de calor”, o que ajuda a aliviar pressões de preços e organiza expectativas.

No mercado de trabalho, a taxa de desemprego permaneceu em mínima histórica desde 2012, sinal de um mercado ainda firme e de renda resiliente. Para a economia real, isso sustenta consumo e reduz risco de inadimplência das famílias; para o ciclo de negócios, indica que a desaceleração em curso tem sido gradual, não abrupta. Em conjunto com o PIB, o recado é: atividade moderando + emprego forte — combinação que preserva a base de renda, ao mesmo tempo em que dá espaço para a inflação seguir mais comportada.

Em termos de expectativas, mantemos nossa interpretação de um cenário brasileiro de desaceleração gradual da atividade, com o mercado de trabalho ainda resiliente. As expectativas de inflação recuaram um pouco, mas seguem acima da meta. A inflação corrente voltou a rodar acima da banda após o alívio do meio do ano.

Desse modo, o Banco Central reforçou a estratégia de juros altos por período prolongado: nos relatórios macro mais recentes o entendimento é que a Selic permaneça em 15% até o fim de 2025 e início de corte apenas no 1º tri/2026, com trajetória gradual até 12,25%, conforme Boletim Focus. Portanto, vemos que apressar a flexibilização traria risco de reancorar expectativas e devolver parte dos ganhos recentes. Reconhecemos, porém, dois riscos de curto prazo a esse cenário: (i) se o real se valorizar e/ou a atividade esfriar mais rápido, o BC pode antecipar o primeiro corte ainda em 2025; (ii) se, ao contrário, os dados indicarem uma economia mais aquecida do que o previsto, a chance de antecipar os cortes diminui.

Para o mercado imobiliário, traduzimos assim: enquanto os juros permanecerem altos, seguimos cautelosos e seletivos, priorizando estruturas com garantias robustas, duration equilibrada e remuneração real adequada. Um ambiente de inflação mais contida é positivo para o poder de compra e custos de obra, mas meses de IPCA baixo reduzem, mecanicamente, a atualização monetária de curto prazo em recebíveis indexados. Seguiremos atentos a essa dinâmica para calibrar originação e distribuição de risco.



## COMENTÁRIOS DO GESTOR

Gráfico 1 - Curva DI Futuro

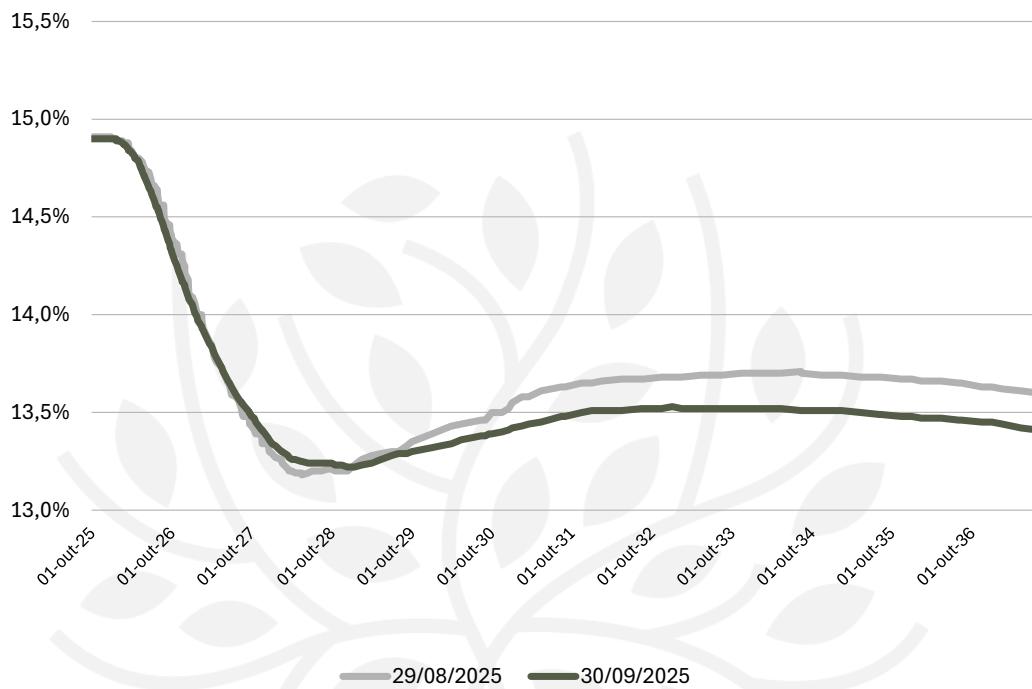
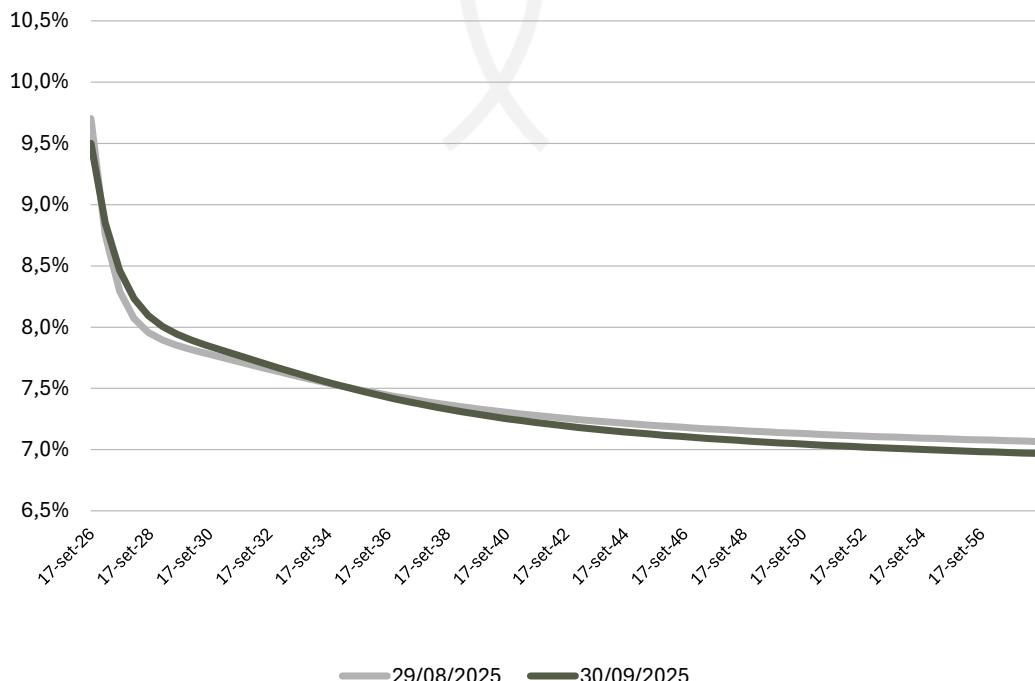


Gráfico 2 - Curva NTN-B Futura



**Disclaimer:** O presente documento possui caráter exclusivamente informativo, refletindo a opinião pessoal dos gestores e demais membros da equipe de investimentos da Aroeira Asset e/ou baseando-se em dados publicamente disponíveis. Este material não constitui e não deve ser interpretado como recomendação de investimento, análise de valor mobiliário, oferta de venda ou distribuição de quaisquer ativos. A rentabilidade passada ou histórica de fundos não representa garantia de resultados futuros. A Aroeira Asset não se responsabiliza pela exatidão ou completude das informações, nem pela eventual divulgação acidental de dados incorretos, omissões ou pelo uso das informações aqui contidas. Para mais informações sobre todos os avisos legais exigidos pela CVM e pela ANBIMA, bem como para acessar documentos do fundo e informações institucionais da Aroeira Asset, consulte o sítio eletrônico da Aroeira Asset. O Fundo não conta com garantia do administrador, do gestor da carteira, do custodiante ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

No Gráfico 1, a parte curta da curva permanece praticamente inalterada e colada à Selic em 15% a.a., reforçando a leitura de juros altos até o fim de 2025. A queda mais firme continua concentrada no início de 2026, quando o mercado especifica o início do ciclo de cortes. Daí em diante, a curva de setembro se desloca levemente para baixo em relação a agosto (algo na ordem de 10–20 bps entre 2028–2035) e termina um pouco mais baixa e plana, com “taxa terminal” próxima de 13,3%–13,4% (vs. ~13,5% em agosto).

Em síntese: o mercado manteve a ideia de permanência dos juros no curto prazo, mas reduziu marginalmente o prêmio no médio e longo prazos, sugerindo percepção um pouco melhor de inflação/câmbio e alguma compressão de risco — ainda com cautela fiscal preservada (longo acima de 13%). Para o nosso universo, a leitura é: (i) carrego elevado segue sustentando posições atreladas ao CDI no curto prazo; (ii) o fechamento suave do miolo/longa beneficia ativos prefixados e IPCA+ via marcação a mercado; e (iii) a originação continua seletiva, com foco em duration equilibrada e prêmios reais adequados enquanto a flexibilização não se materializa.

O Gráfico 2 indica fechamento leve das taxas reais ao longo da curva entre agosto e setembro, com maior impacto nos vencimentos médios e longos. O trecho curto permaneceu próximo dos patamares elevados recentes (pressões pontuais de itens administrados/energia), enquanto o miolo e a ponta longa cederam algo na ordem de 5–15 bps, deixando a curva um pouco mais baixa e ligeiramente mais plana no fim. Em termos de leitura, o mercado embute prêmio de risco menor para a inflação futura/termo, compatível com a combinação de IPCA mais contido na margem e atividade moderando, ainda que o nível absoluto das taxas reais siga acima de 6%–7% na longa — sinal de cautela fiscal persistente.

Para o nosso universo, esse movimento é ambíguo, mas construtivo: (i) o fechamento beneficia a marcação a mercado de papéis IPCA+ de prazo mais longo; (ii) a estabilidade do curto reforça que a desinflação segue gradual, mantendo o carrego real atrativo; e (iii) seguimos seletivos na duration, priorizando emissões com garantias robustas e spreads reais adequados, dado que a compressão foi marginal e o prêmio de longo prazo ainda reflete incertezas sobre a trajetória fiscal.

No conjunto, as curvas de DI e NTN-B em setembro seguem indicando juros altos por mais tempo, ainda limitando crédito e novos projetos no curto prazo. Nossa entendimento permanece: a melhora mais consistente deve vir com a flexibilização a partir de 2026, quando a combinação de Selic em queda e inflação estável tende a abrir um ciclo mais favorável para o mercado imobiliário e para os FII's.

## DESEMPENHO

Em setembro/25, distribuímos R\$ 1,25 por cota, mantendo o patamar dos últimos meses. No critério da 1<sup>a</sup> emissão (R\$100,00), isso equivale a rentabilidade de 1,25% no mês, o que representa 102% do CDI, ou 121% do CDI gross-up<sup>1</sup>. No critério de preço de mercado de R\$ 101,85 ao fim de setembro, a rentabilidade de dividendos foi 1,23%, equivalente a 101% do CDI, 118% CDI Líquido. A comparação mostra consistência frente ao índice de referência e estabilidade do fluxo.

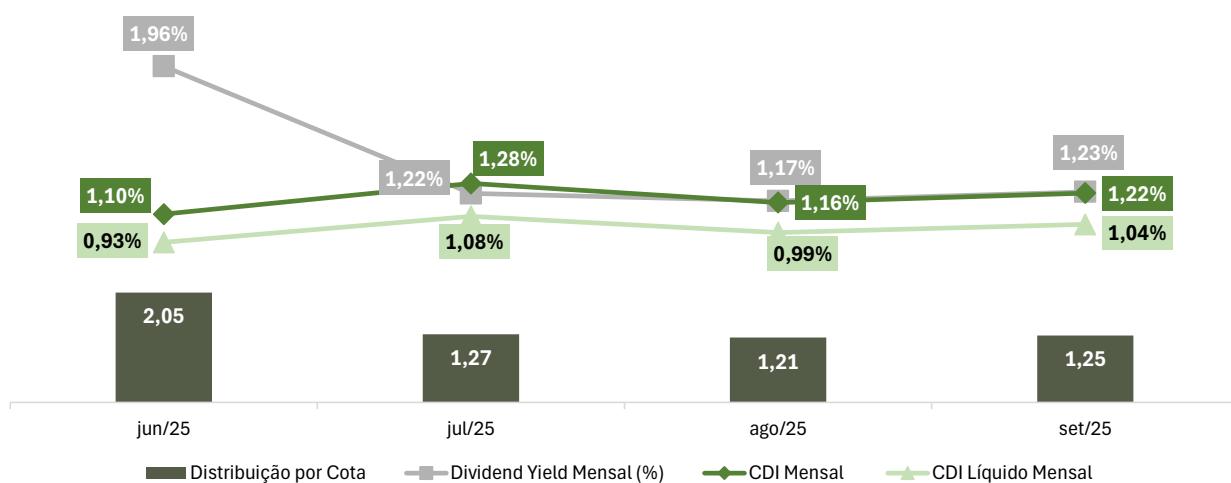
No recorte recente, o fundo vem entregando 1,21% em agosto e 1,27% em julho (base 1<sup>a</sup> emissão), com 104% e 100% do CDI, respectivamente, enquanto junho foi um mês acima da média (2,05%, 187% do CDI) por efeitos final de semestre. Em termos de marcação a mercado, a fotografia de setembro reforça o carrego competitivo da carteira e a disciplina de alocação: operações com garantias e spreads adequados, preservando a capacidade de distribuição com volatilidade controlada.

**Tabela 1 – Desempenho x Valor de Mercado**

Valores de referência			1 <sup>a</sup> Emissão			setembro, 2025		
			R\$ 100,00			R\$ 101,85		
Período	Dvd. (R\$)	Taxa DI	Rent. Divid.	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up <sup>1</sup>	Rent. Divid.	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up <sup>1</sup>
set.25	1,25	1,22%	1,25%	102%	121%	1,23%	101%	118%
ago.25	1,21	1,16%	1,21%	104%	122%	1,17%	101%	119%
jul.25	1,27	1,28%	1,27%	100%	117%	1,22%	95%	112%
jun.25	2,05	1,10%	2,05%	187%	220%	1,96%	178%	210%

<sup>1</sup>Taxa DI Gross-up refere-se ao rendimento do CDI Bruto descontado pelo IR de 15%. O mesmo para “CDI Líquido”.

**Gráfico 3 – Dividend Yield x Rendimento da Conta**



**Disclaimer:** O presente documento possui caráter exclusivamente informativo, refletindo a opinião pessoal dos gestores e demais membros da equipe de investimentos da Aroeira Asset e/ou baseando-se em dados publicamente disponíveis. Este material não constitui e não deve ser interpretado como recomendação de investimento, análise de valor mobiliário, oferta de venda ou distribuição de quaisquer ativos. A rentabilidade passada ou histórica de fundos não representa garantia de resultados futuros. A Aroeira Asset não se responsabiliza pela exatidão ou completude das informações, nem pela eventual divulgação acidental de dados incorretos, omissões ou pelo uso das informações aqui contidas. Para mais informações sobre todos os avisos legais exigidos pela CVM e pela ANBIMA, bem como para acessar documentos do fundo e informações institucionais da Aroeira Asset, consulte o sítio eletrônico da Aroeira Asset. O Fundo não conta com garantia do administrador, do gestor da carteira, do custodiante ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

## RENTABILIDADE

Em termos de Rentabilidade, na Tabela 2 observamos que no mês de setembro de 2025 o fundo distribuiu R\$ 1,25 por cota, equivalente a 1,23% no mês ( $\approx 15,76\%$  a.a.). O resultado ficou 118,36% do CDI (gross-up) e acima do benchmark IPCA + 7% a.a., que rendeu 0,48% no período.

A cota patrimonial fechou em R\$ 101,85 e a cota de mercado convergiu para o mesmo nível (R\$ 101,85), indicando estabilidade e ausência de desconto relevante no fechamento do mês. Na comparação com agosto, o rendimento subiu de R\$ 1,21 para R\$ 1,25 (+3,3%), com leve avanço do DY mensal (de 1,17% para 1,23%).

Isso se deve pela maior quantidade de dias úteis no mês de setembro, o que impacta diretamente a rentabilidade do CDI, a qual acompanhamos e superamos no desempenho histórico do EIRA11.

Na Tabela 3 vemos que a relação com o CDI ficou praticamente estável, 118,65%  $\rightarrow$  118,36%, ainda bem acima de 100% e mantendo folga sobre o IPCA + 7% a.a.. No acumulado de 2025, de junho a setembro, o fundo soma R\$ 5,78 por cota, *Dividend Yield* acumulado de 5,69%, com 138,29% do CDI no período e valor patrimonial em R\$ 101,85 ao final de setembro.

Setembro manteve a trajetória de consistência: rendimento de R\$ 1,25/cota, 1,23% a.m., 15,76% a.a., performance em 118,36% do CDI e acima do IPCA + 7% a.a. (0,48%). No acumulado, as distribuições seguem compatível com a geração de renda dos ativos da carteira.

**Tabela 2 – Rentabilidade, Cota Patrimonial e Cota Mercado**

Data	Rendimento por cota	Dividend Yield Mensal	Dividend Yield Anualizado	Rent. Benchmark (IPCA +7%)	Rent. Gross-Up %CDI	Valor Cota Patrimonial	Valor Cota Mercado
set-25	<b>1,25</b>	<b>1,23%</b>	<b>15,76%</b>	<b>0,48%</b>	<b>118,36%</b>	<b>101,85</b>	<b>101,85</b>
ago-25	1,21	1,17%	15,04%	0,83%	118,65%	101,15	103,06
jul-25	1,27	1,22%	15,63%	0,86%	112,26%	101,73	104,33
jun-25	2,05	1,96%	26,20%	0,80%	209,95%	107,52	104,71
<b>2025</b>	<b>5,78</b>	<b>5,69%</b>	<b>18,07%</b>	<b>3,00%</b>	<b>138,29%</b>	<b>101,85</b>	<b>101,85</b>

**Tabela 3 – Rentabilidade x Benchmarks**

Data	Rendimento por cota	Dividend Yield Mensal	Valor Cota Mercado	CDI	CDI Líquido	IPCA <sup>1</sup>	IPCA + 7% <sup>2</sup>	IFIX
set-25	<b>1,25</b>	<b>1,23%</b>	<b>101,85</b>	<b>1,22%</b>	<b>1,04%</b>	<b>-0,11%</b>	<b>0,48%</b>	<b>3,25%</b>
ago-25	1,21	1,17%	103,06	1,16%	0,99%	0,26%	0,83%	1,16%
jul-25	1,27	1,22%	104,33	1,28%	1,08%	0,24%	0,86%	-1,36%
jun-25	2,05	1,96%	104,71	1,10%	0,93%	0,26%	0,80%	1,13%
<b>2025</b>	<b>5,78</b>	<b>5,69%</b>	<b>10185,00%</b>	<b>4,84%</b>	<b>4,12%</b>	<b>0,65%</b>	<b>3,00%</b>	<b>4,19%</b>

<sup>1</sup>IPCA: Representa qual foi o IPCA que baseie-se no cálculo de benchmarks do fundo. Na prática, é o IPCA do mês anterior divulgado pelo IBGE.

<sup>2</sup>IPCA + 7% a.a.: Representa o benchmark do EIRA11. Taxa pré-fixada de 7% a.a. + IPCA do mês anterior ao mês referência.

**Disclaimer:** O presente documento possui caráter exclusivamente informativo, refletindo a opinião pessoal dos gestores e demais membros da equipe de investimentos da Aroeira Asset e/ou baseando-se em dados publicamente disponíveis. Este material não constitui e não deve ser interpretado como recomendação de investimento, análise de valor mobiliário, oferta de venda ou distribuição de quaisquer ativos. A rentabilidade passada ou histórica de fundos não representa garantia de resultados futuros. A Aroeira Asset não se responsabiliza pela exatidão ou completude das informações, nem pela eventual divulgação acidental de dados incorretos, omissões ou pelo uso das informações aqui contidas. Para mais informações sobre todos os avisos legais exigidos pela CVM e pela ANBIMA, bem como para acessar documentos do fundo e informações institucionais da Aroeira Asset, consulte o sítio eletrônico da Aroeira Asset. O Fundo não conta com garantia do administrador, do gestor da carteira, do custodiante ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

[aroeiraasset.com.br](http://aroeiraasset.com.br)



## DRE

Em termos de Resultado, na DRE abaixo observamos que no mês de setembro de 2025 o EIRA11 apurou R\$ 221,2 mil de resultado líquido, equivalente a R\$ 1,11 por cota. O resultado bruto foi de R\$ 267,6 mil, integralmente proveniente de receitas de juros da carteira de CRIs, a qual está 100% adimplente.

Na comparação com agosto, a leve redução do resultado líquido (de R\$ 233,6 mil para R\$ 221,2 mil, -5%) veio principalmente da menor receita de juros (R\$ 273,2 mil → R\$ 267,6 mil). O motivo é técnico: os CRIs atrelados ao IPCA reconhecem no mês a variação do índice de meses anteriores; assim, setembro refletiu os prints atípicamente baixos de julho (0,26%) e agosto (-0,11%), o que comprimiu a atualização monetária e reduziu a remuneração desses papéis no período. Vale mencionar que, nos meses em que ocorre deflação, o fundo não registra a variação mensal do IPCA na receita, passando a considerar somente a taxa fixa da operação.

No acumulado de 2025, o fundo soma R\$ 1,68 milhão de resultado líquido R\$ 8,39/cota e R\$ 5,78/cota distribuídos, reforçando a capacidade de gerar caixa recorrente com despesas mínimas. Em síntese, setembro entregou resultado, com uso pontual e controlado da reserva, em linha com a estratégia da gestão e mapeamento de risco das operações, baseado em rentabilidade, garantia e risco.

<b>DRE (R\$)</b>	<b>Ano</b>	<b>jun/25</b>	<b>jul/25</b>	<b>ago/25</b>	<b>set/25</b>
<b>Resultado Bruto</b>	<b>1.914.404</b>	<b>202.585</b>	<b>336.486</b>	<b>273.229</b>	<b>267.633</b>
(+) Receita dos Juros	1.657.541	202.585	332.738	272.573	267.633
(+) Remuneração do Caixa	256.863	0	3.748	656	0
<b>(-) Despesas dos fundos</b>	<b>-237.209</b>	<b>-2.775</b>	<b>-70.711</b>	<b>-39.607</b>	<b>-46.462</b>
(-) Taxa de Gestão	-82.143	0	-35.000	-20.000	-27.143
(-) Taxa de Administração	-108.540	0	-32.400	-16.200	-16.200
(-) Outras Despesas	-46.527	-2.775	-3.311	-3.407	-3.119
<b>Resultado Líquido</b>	<b>1.677.195</b>	<b>199.810</b>	<b>265.775</b>	<b>233.622</b>	<b>221.171</b>
Resultado por cota (R\$)	8,39	1,00	1,33	1,17	1,11
<b>Distribuição por cota (R\$)</b>	<b>5,78</b>	<b>2,05</b>	<b>1,27</b>	<b>1,21</b>	<b>1,25</b>
Quantidade de Cotas	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Reserva Acumulada	521.195	546.626	558.401	550.023	521.195
Reserva de Rendimentos	2,61	2,73	2,79	2,75	2,61
Dividend Yield Mensal (anualizado)	18,07%	26,20%	15,63%	15,04%	15,76%

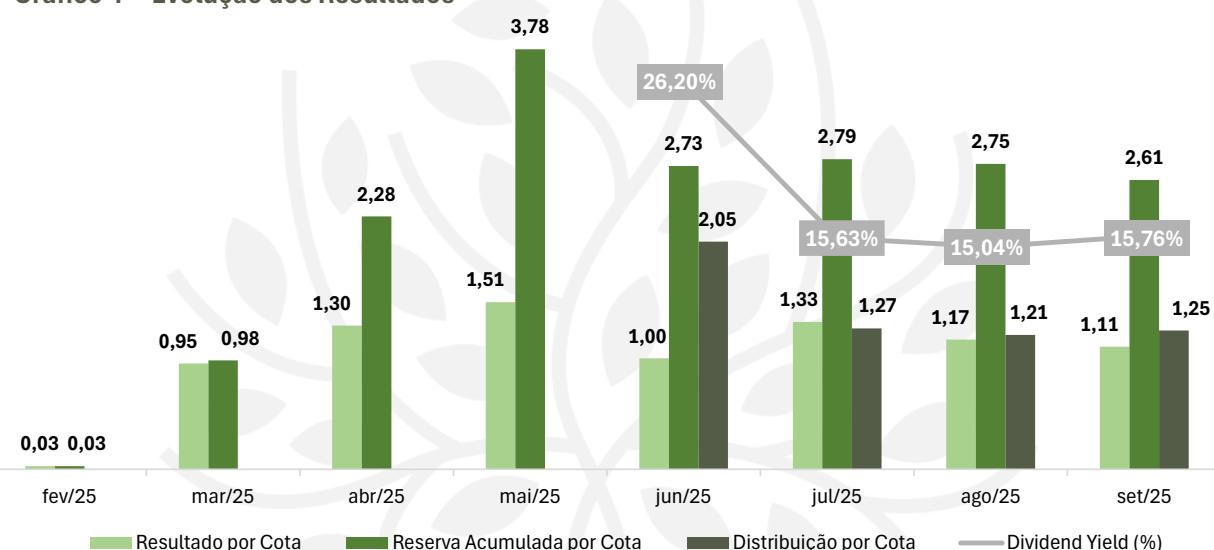
**Disclaimer:** O presente documento possui caráter exclusivamente informativo, refletindo a opinião pessoal dos gestores e demais membros da equipe de investimentos da Aroeira Asset e/ou baseando-se em dados publicamente disponíveis. Este material não constitui e não deve ser interpretado como recomendação de investimento, análise de valor mobiliário, oferta de venda ou distribuição de quaisquer ativos. A rentabilidade passada ou histórica de fundos não representa garantia de resultados futuros. A Aroeira Asset não se responsabiliza pela exatidão ou completude das informações, nem pela eventual divulgação acidental de dados incorretos, omissões ou pelo uso das informações aqui contidas. Para mais informações sobre todos os avisos legais exigidos pela CVM e pela ANBIMA, bem como para acessar documentos do fundo e informações institucionais da Aroeira Asset, consulte o sítio eletrônico da Aroeira Asset. O Fundo não conta com garantia do administrador, do gestor da carteira, do custodiante ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

[aroeiraasset.com.br](http://aroeiraasset.com.br)

## RESULTADOS E MERCADO SECUNDÁRIO

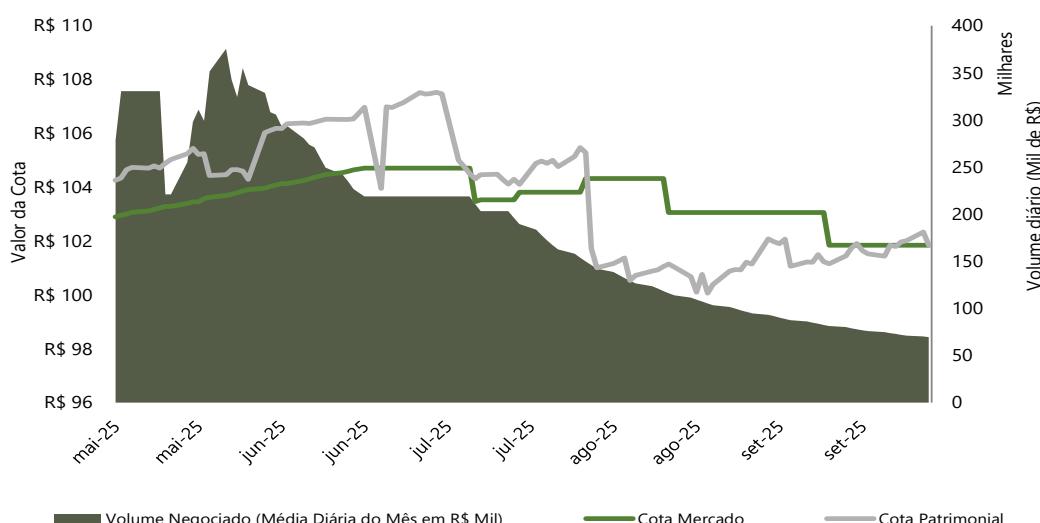
O Gráfico 4 mostra a evolução do resultado, da distribuição por cota e do Dividend Yield do EIRA11 ao longo de 2025. Em setembro, a distribuição foi de R\$ 1,25/cota e o Dividend Yield anualizado alcançou 15,76%. A distribuição considerou a liquidez acumulada em caixa, o que fez com que superasse o resultado por cota. Após o pico de junho (R\$ 2,05/cota; 26,20%), julho, agosto e setembro seguiram em normalização, mantendo yields acima de 15% a.a..

#### Gráfico 4 – Evolução dos Resultados



O Gráfico 5 apresenta o desempenho da Cota de Mercado nas negociações do mercado secundário. Observa-se o alinhamento entre a Cota de Mercado e a Patrimonial, impulsionado pelas operações estruturadas e cenário macro, favorecendo a valorização da carteira do fundo.

### Gráfico 5 – Desempenho Mercado Secundário



**Disclaimer:** O presente documento possui caráter exclusivamente informativo, refletindo a opinião pessoal dos gestores e demais membros da equipe de investimentos da Aroeira Asset e/ou baseando-se em dados publicamente disponíveis. Este material não constitui e não deve ser interpretado como recomendação de investimento, análise de valor mobiliário, oferta de venda ou distribuição de quaisquer ativos. A rentabilidade passada ou histórica de fundos não representa garantia de resultados futuros. A Aroeira Asset não se responsabiliza pela exatidão ou completude das informações, nem pela eventual divulgação acidental de dados incorretos, omissões ou pelo uso das informações aqui contidas. Para mais informações sobre todos os avisos legais exigidos pela CVM e pela ANBIMA, bem como para acessar documentos do fundo e informações institucionais da Aroeira Asset, consulte o site eletrônico da Aroeira Asset. O Fundo não conta com garantia do administrador, do gestor, do cozinheiro, do nutricionista ou da auxiliar de enfermagem do concerto da Fundo de Capitalização - FGCA.

[aroeiraasset.com.br](http://aroeiraasset.com.br)



## ALOCAÇÃO DOS ATIVOS

Em setembro de 2025, a carteira do EIRA11 manteve sua estratégia clara de alocação em CRIIs voltados ao financiamento da produção, em linha com o mandato de buscar renda recorrente e segurança por meio de crédito estruturado com garantias robustas.



O CRI Gran Lago é um loteamento em Goiânia que representa 41% da nossa carteira, remunerado CDI + 4,85% e duration de 4,75 anos, contando com garantias como cessão fiduciária dos contratos, alienação das cotas da SPE, aval dos controladores e fundo de reserva de duas parcelas. A partir deste mês, a remuneração do ativo foi ajustada para alinhar mercado e distribuição, beneficiando o investidor e preservando a boa relação com o devedor.



O CRI Aparecida Garden é outro ativo da carteira de loteamento residencial. Este responde por 33,7% da carteira, remuneração de IPCA + 12,50% e duration de 3,0 anos, estruturado com garantias similares às do CRI Gran Lago, reforçando a qualidade da operação.



Já o CRI Botânica representa 22,80% da carteira, remunerado a CDI + 4,00% e duration de 2,7 anos, com estrutura de garantias robusta que inclui cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação das cotas da SPE e matrícula do imóvel.

**Tabela 4 – Carteira de Ativos**

Ativo	Devedor	Segmento	Emissor	Index.	Taxa	Aquisição (R\$ MM)	Saldo MTM <sup>1</sup> (R\$ MM)	% da Carteira	Garantias	Duration	Vcto.
CRI	Gran Lago	Loteamento	Leverage	CDI	4,85%	9,00	8,35	41,0%	CF, AF SPE, Aval PF/PF, FR2 PMTs	4,75	20-jan-35
CRI	Botânica	Incorporação	Leverage	CDI	4,00%	5,00	4,65	22,8%	CF, AFSPE+matrícula, CF, Aval PF/PJ	2,70	20-dez-29
CRI	Aparecida Garden	Loteamento	Leverage	IPCA	12,50%	7,00	6,87	33,7%	CF, AF SPE, Aval PF/PF, FR2 PMTs	3,00	25-mai-35
Cx.	GV Cash RF DILP FI						0,50	2,4%			
		Total				21,00	20,37	100,0%			

<sup>1</sup>Saldo MTM: “Mark-to-Market” que representa o saldo devedor dos ativos baseado na referência de marcação a mercado.

## ALOCAÇÃO DOS ATIVOS

Gráfico 5 – Distribuição do Saldo Devedor

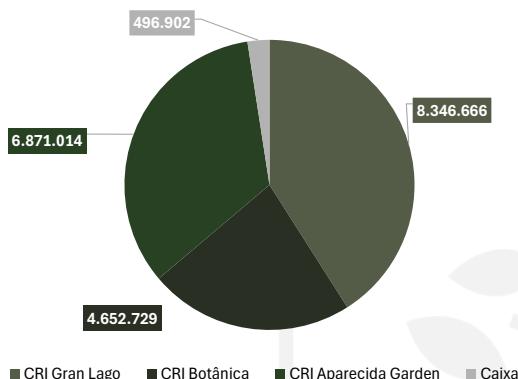
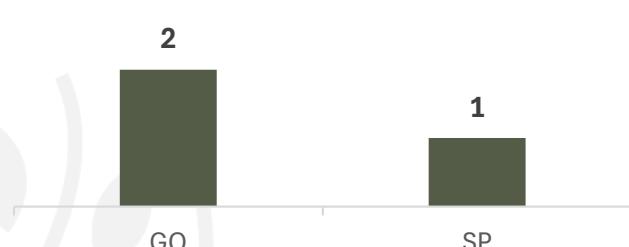


Gráfico 6 – Distribuição Geográfica



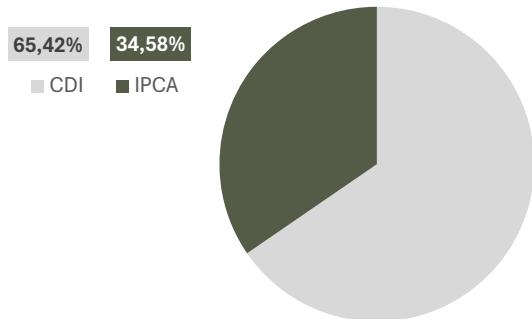
A carteira do EIRA11 mantém-se concentrada em três operações de CRIs estruturados, que representam praticamente 98% do patrimônio líquido, além de uma posição em caixa de 2%. O saldo devedor total dos ativos é de R\$ 19,8 milhões, alocado de forma equilibrada entre os CRIs.

Essa distribuição mostra que o fundo está fortemente exposto à sua estratégia, com 98% do capital alocado na estratégia de crédito imobiliário com garantias robustas, mantendo alinhamento entre originação e preservação de valor real.

Do ponto de vista geográfico, os ativos concentram-se em dois em Goiás e um em São Paulo, refletindo a estratégia de atuar em regiões com forte dinamismo imobiliário. Essa alocação regional permite ao fundo explorar oportunidades em mercados distintos, sem comprometer o perfil de risco.

Quanto à indexação, 65,42% da carteira está atrelada ao CDI e 34,58% ao IPCA, proporcionando diversificação entre inflação e juros. A taxa média ponderada dos ativos, de IPCA + 13,20% e CDI + 3,47% a.a., garante spreads atrativos em relação aos benchmarks de mercado, assegurando rendimentos relevantes e geração de proventos mensais consistentes para os cotistas.

Gráfico 7 – Indexadores



### SPREAD MÉDIO CARTEIRA ATUAL

IPCA + 13,20% a.a.

CDI + 3,47% a.a.

## DISCLAIMER

O presente material foi elaborado pela Aroeira Asset com caráter exclusivamente informativo e não constitui, em hipótese alguma, oferta, recomendação, análise ou solicitação de compra ou venda de cotas do EIRA11 ou de qualquer outro ativo financeiro. As informações aqui contidas não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades particulares de nenhum investidor específico. Recomendamos fortemente a consulta a profissionais especializados e independentes antes de qualquer decisão de investimento.

Fundos de Investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance, quando aplicáveis, e brutas de impostos. É recomendada a avaliação de performance de fundos de investimento em horizonte mínimo de 12 (doze) meses.

Caso sejam utilizados índices comparativos de rentabilidade distintos do benchmark oficial do fundo (IPCA + 7% a.a.), tais índices devem ser considerados apenas como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. O EIRA11 poderá investir em ativos de crédito privado e em estratégias que envolvem riscos adicionais, inclusive de concentração, liquidez, variação cambial e de mercado.

As informações, opiniões e projeções constantes neste material refletem condições de mercado e entendimentos na data de sua elaboração e podem ser alteradas a qualquer momento, sem aviso prévio. O gestor e o administrador não se responsabilizam por decisões tomadas com base neste material, tampouco por erros, omissões ou alterações nas condições de mercado.

Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a prévia e expressa autorização da Aroeira Asset.



Aroeira Asset

# Contato

Av. Pres Juscelino Kubitschek 1600 5º andar |  
Itaim Bibi São Paulo | SP CEP: 04543-000

[aroeiraasset.com.br](http://aroeiraasset.com.br)

[gestao@aroeiraasset.com.br](mailto:gestao@aroeiraasset.com.br)

