



Relatório Gerencial EIRA 11

Dezembro | 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\$ 20,90 milhões	Valor de Mercado	R\$ 20,93 milhões	Quantidade de Cotistas	122
Cota Patrimonial ¹	R\$ 104,25	Cota Mercado ¹	R\$ 104,40	Quantidade de Cotas	200.490
Dividend Yield Dezembro/2025 anualizado	15,75% a.a.	Dividendo Dezembro/2025	R\$ 1,28	Taxa Média Fundo	IPCA + 12,55 % ² a.a.

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

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

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 da carteira, do custodiante ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

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	QI Tech	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

Em 2025, o cenário macro foi de inflação desacelerando, mas com juros permanecendo altos. O ano começou com a expectativa de normalização mais rápida, porém ficou claro que trazer a inflação e as expectativas para um nível confortável exigiria mais tempo de política restritiva. A atividade seguiu crescendo, mas perdeu fôlego na margem com o custo do crédito elevado.

No fiscal, o tema voltou ao centro da precificação: a curva longa ficou mais sensível a notícias e sinalizações de política econômica, e isso impacta diretamente o setor imobiliário e os fundos. Na prática, esses ruídos reprecificam o mercado no curto prazo via marcação a mercado, porque mexem com a expectativa de juros futuros e com o prêmio de risco — que são a base da taxa de desconto. Além disso, influenciam o custo do crédito e o apetite para alongar duration no imobiliário.

Mesmo assim, a indústria de FIs encerrou o ano em recuperação, mas com um investidor mais seletivo: prêmio para renda recorrente e qualidade de carteira, e menos tolerância a risco mal remunerado.

Dentro desse contexto, dezembro encerrou o ano mantendo a lógica de política monetária restritiva. O Copom se reuniu em 10/12/25 e manteve a Selic em 15% a.a., reforçando a sinalização de que o juro deve permanecer elevado por mais tempo, até que a convergência de inflação e expectativas fique mais clara.

Para FIs, o efeito é bem objetivo: o carregamento continua atrativo, principalmente em fundos de papel com crédito bem estruturado, mas o ambiente segue duro para a atividade imobiliária — sobretudo para projetos e financiamentos à produção — porque o custo financeiro ainda “trava” decisões de investimento e alonga prazos de venda e repasse.

Além disso, a precificação continua sensível a qualquer ruído fiscal, que bate direto na curva longa e, por consequência, na taxa de desconto do setor.

Do lado da inflação, dezembro ajudou na margem, mas não a ponto de abrir espaço para cortes rápidos. O IPCA veio em 0,33% e fechou 2025 em 4,26%, dentro do teto da banda, reforçando a leitura de descompressão. Em paralelo, o IGP-M praticamente zerou no mês e encerrou o ano negativo, enquanto o INCC continuou rodando acima, lembrando que o custo de construção ainda é um tema relevante para incorporadoras e projetos em andamento.

Em resumo: a inflação melhora, mas não melhora “o suficiente” para o Banco Central flexibilizar a Selic, e isso prolonga o ambiente de juros altos.

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 da carteira, do custodiante ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

Na atividade, o quadro segue coerente: desaceleração, não crise. O PIB do 3º trimestre mostrou avanço marginal, e o mercado foi ajustando as expectativas para um 2026 que começa com o freio monetário ainda pressionando.

Ao mesmo tempo, trabalho e renda continuaram vindo fortes, o que sustenta consumo e ajuda segmentos mais ligados ao dia a dia (varejo e serviços), mas não muda o ponto central para crédito: com juros altos, cai a tolerância para alavancagem e pesa mais a qualidade do fluxo de caixa do devedor.

No mercado imobiliário, o sinal continua vindo do funding e de um crédito mais seletivo. O financiamento com recursos da poupança não tem a mesma tração de outros ciclos, o que reforça um mercado mais “no lápis”, com maior peso para estruturação e garantias. Para FIs de papel, isso é ainda mais relevante porque, com custo de capital elevado, a diferença entre operações aparece rápido — e normalmente aparece no risco de crédito, não no indexador.

Em dezembro, outro fato relevante foi o tema fiscal. Nesse período geralmente entram no radar tópicos de Orçamento do ano seguinte, mudanças de tributação, meta fiscal, etc que mudam o humor do mercado sobre a capacidade do governo de cumprir as contas. E quando esse humor muda, o primeiro fator de influencia é a curva de juros futura, que é na prática a taxa de desconto que o mercado usa para precificar FIs e CRIs, principalmente com duration longa.

Com evidência disso, no pregão de 17/12 as taxas longas subiram para os maiores níveis desde 14/10. Dessa forma, é o prêmio de risco subindo e a taxa de desconto dos ativos imobiliários reprecificando.

No cenário internacional, o Fed cortou juros em dezembro, o que ajuda no pano de fundo global, mas não elimina a volatilidade: qualquer surpresa de inflação ou atividade nos EUA mexe com Treasuries, dólar e prêmio de risco — e isso acaba influenciando a nossa curva. No fim, dezembro foi um fechamento de ciclo bem realista: inflação convergindo, Selic ainda no alto e o mercado testando qual prêmio é justo para carregar crédito com segurança.

Amarrando tudo, para FIs de papel o racional segue o mesmo: o momento continua bom para travar retornos reais, desde que a remuneração pague o risco e a estrutura proteja de verdade. Do nosso lado, mantemos a estratégia de privilegiar lastros resilientes, covenants que funcionem na prática e boa assimetria de retorno, com acompanhamento próximo da carteira.



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Gráfico 1 - Curva DI Futuro

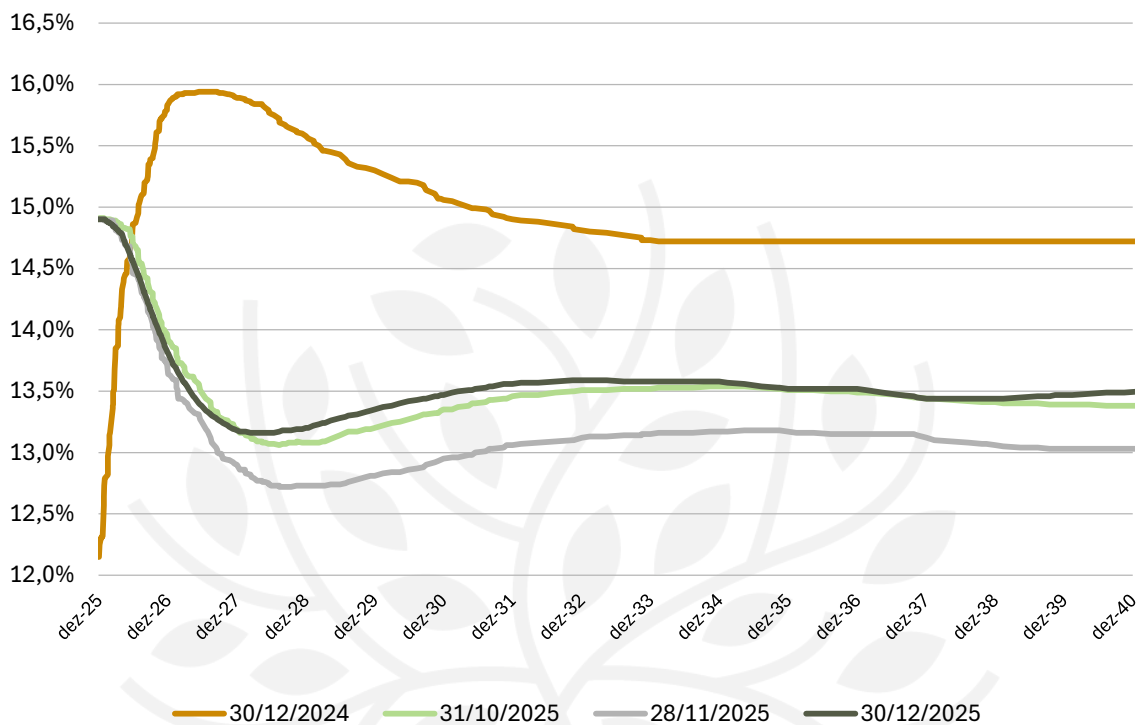
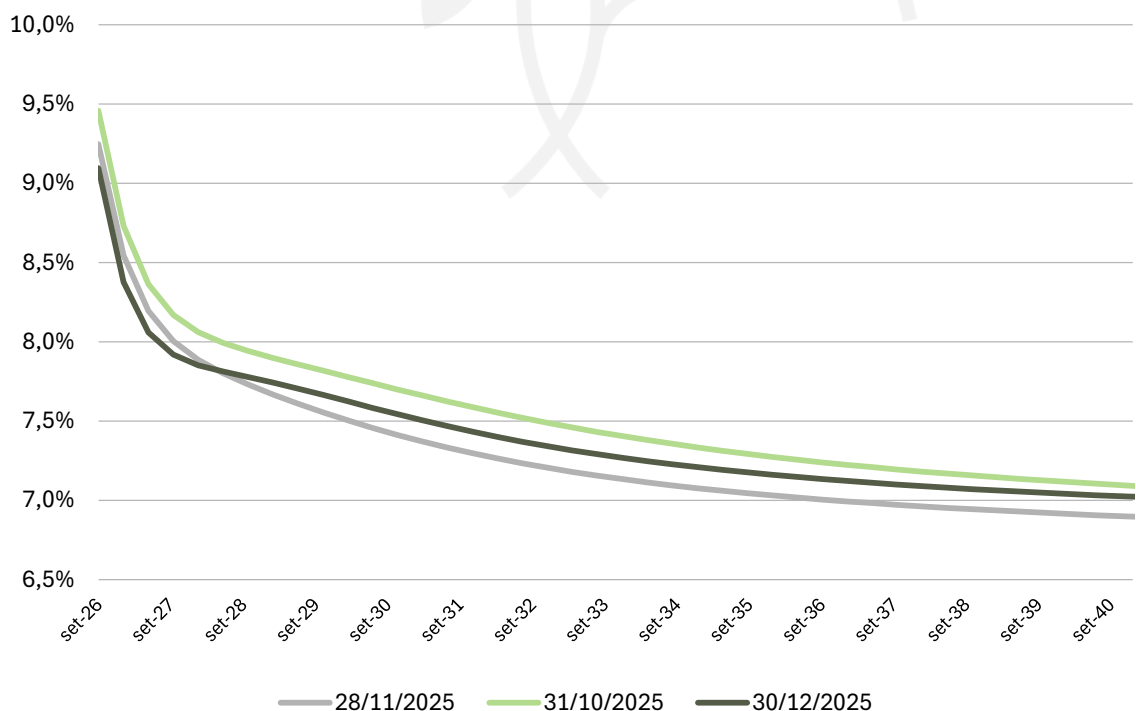


Gráfico 2 - Curva NTN-B Futura



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 site 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, em dezembro/25, a curva de DI futuro manteve a mensagem principal do trimestre: juros ainda altos no curto prazo, com o mercado sem pressa para precificar cortes relevantes. Nos vencimentos mais próximos (principalmente 2025–2026), as taxas seguem perto do nível da Selic, o que reforça a ideia de “juros altos por mais tempo” no curtíssimo prazo.

Quando olhamos para os meses anteriores, o movimento fica mais claro. Em outubro/25 (31/10) a curva já tinha começado a fechar (cair) em alguns pontos, e em novembro/25 (28/11) esse fechamento foi ainda mais forte, deixando o miolo da curva (a partir de 2027) mais baixo. No fechamento de dezembro/25 (30/12), houve uma leve abertura em relação a novembro — ou seja, o mercado devolveu um pedacinho daquele fechamento —, mas a curva ainda encerra o ano em um nível mais organizado, especialmente no longo prazo, girando ao redor de 13%–13,5% a.a. até 2040.

Na comparação histórica, o contraste com dezembro/24 (30/12/2024) é bem relevante: naquele fechamento, a curva estava mais estressada, com taxas mais altas e um desenho mais “caro” para o investidor. Em dezembro/25, apesar da oscilação mês a mês dentro do 4T25, o cenário termina menos pressionado do que o precificado no fim de 2024.

No caso da curva de NTN-B, Gráfico 2, a leitura de fechamento de ano de 2025 fica ainda mais direta. Entre outubro/25 e novembro/25, os juros reais caíram ao longo de toda a curva, com novembro marcando o ponto mais baixo do trimestre. Em dezembro/25, a curva abriu um pouco frente a novembro, mas ainda ficou melhor do que outubro — ou seja, o balanço do trimestre foi de fechamento, mesmo com esse ajuste no último mês. No longo prazo, a NTN-B termina 2025 perto de 7,0% a.a. reais, o que indica que o mercado segue exigindo um prêmio alto, mas menos estressado do que vinha pedindo antes.

Para um FII de crédito como o EIRA11, a leitura conjunta é prática: (i) o carregamento de ativos atrelados ao CDI continua muito atrativo para o investidor, porque a base de juros segue alta; e (ii) ao mesmo tempo, o fato de DI e NTN-B encerrarem 2025 em patamares mais comportados (e bem abaixo do estresse visto no fim de 2024) mantém espaço para ganho de marcação a mercado caso o fechamento de curva continue ao longo de 2026.

Por isso, nossa estratégia segue focada em combinar spreads coerentes, boa estrutura de garantias e qualidade de crédito, buscando capturar o carregamento agora sem perder a opcionalidade de valorização dos ativos adiante.



DESEMPENHO

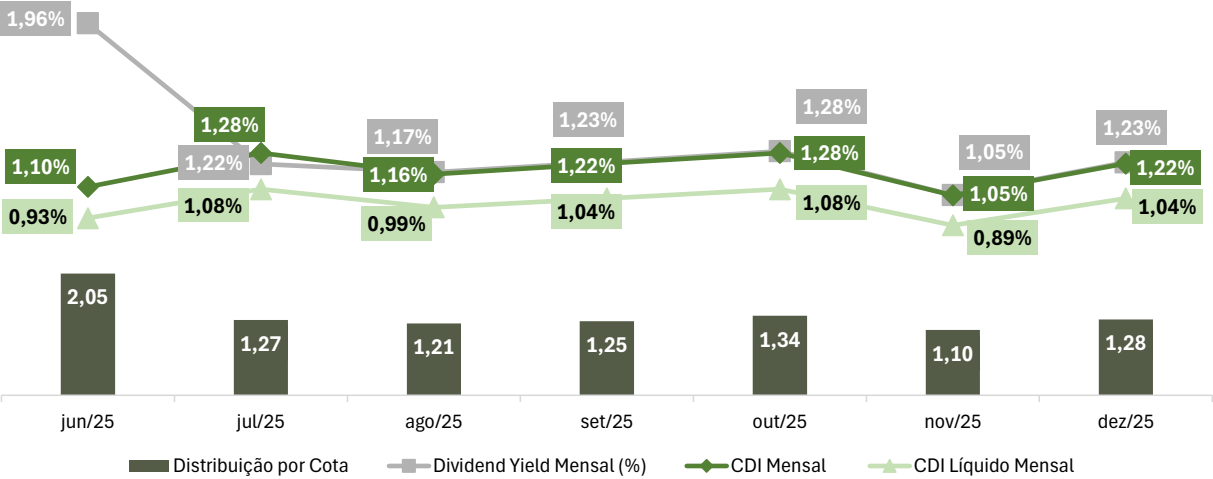
Tabela 1 – Desempenho x Valor de Mercado

Valores de referência			1ª Emissão			dezembro, 2025		
			R\$ 100,00			R\$ 104,40		
Período	Dvd. (R\$)	Taxa DI	Rent. Divid.	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up ¹	Rent. Divid.	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up ¹
dez.25	1,28	1,22%	1,28%	105%	123%	1,23%	101%	118%
nov.25	1,10	1,05%	1,10%	104%	123%	1,05%	100%	118%
out.25	1,34	1,28%	1,34%	105%	124%	1,28%	101%	118%
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%

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

Em dezembro de 2025, distribuímos R\$ 1,28 por cota. Na base da 1ª emissão, os cotistas que adquiriram o fundo nesta emissão garantiram uma rentabilidade de 1,28%, 105% do CDI e 123% do CDI Líquido. Considerando o preço de mercado de R\$ 104,40, a rentabilidade foi de 1,23%, 101% do CDI e correspondente a 118% do 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 site 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, no fechamento de dezembro/25, a Tabela 2 mostra que o fundo encerrou 2025 com R\$ 9,50 de rendimento por cota distribuído no ano, o que corresponde a um dividend yield de 9,50% no período e 16,84% a.a. anualizado.

Em comparação com o CDI, o desempenho foi equivalente a 129,91% do CDI Líquido (gross-up), mantendo uma folga relevante frente ao custo de oportunidade.

Já na Tabela 3, o fechamento do ano evidencia a comparação com os principais indexadores: em 2025 (do período de junho a dezembro para referência do EIRA11), o CDI acumulou 8,61% (7,32% líquido), o IPCA ficou em 1,41% e o benchmark do fundo (IPCA + 7%) somou 5,57%. No mercado de fundos imobiliários, o IFIX avançou 9,05% no ano.

No acumulado de proventos de 2025 (até dezembro), o fundo encerra o ano com R\$ 9,50 por cota distribuído, sustentando uma trajetória de consistência: renda recorrente, retorno competitivo frente aos índices de referência e geração de resultado alinhada à dinâmica de recebimento dos CRIs da carteira.

Tabela 2 – Rentabilidade, Cota Patrimonial e Cota Mercado

Data	Rendimento por cota	Dividend Yield Mensal	Dividend Yield Anualizado	Rent. Gross-Up %CDI	Valor Cota Patrimonial	Valor Cota Mercado
dez-25	1,28	1,23%	15,75%	118,24%	104,25	104,40
nov-25	1,10	1,05%	13,40%	117,75%	104,86	104,40
out-25	1,34	1,28%	16,55%	118,44%	103,29	104,33
set-25	1,25	1,23%	15,76%	118,36%	101,85	101,85
ago-25	1,21	1,17%	15,04%	118,65%	101,15	103,06
jul-25	1,27	1,22%	15,63%	112,26%	101,73	104,33
jun-25	2,05	1,96%	26,20%	209,95%	107,52	104,71
2025	9,50	9,50%	16,84%	129,91%	104,25	104,40

Tabela 3 – Rentabilidade x Benchmarks

Data	Rendimento por cota	Dividend Yield Mensal	CDI	CDI Líquido	IPCA ¹	IPCA + 7% ²	IFIX	Rent. Cota Patrimonial
dez-25	1,28	1,23%	1,22%	1,04%	0,18%	0,77%	3,14%	0,64%
nov-25	1,10	1,05%	1,05%	0,89%	0,09%	0,60%	1,86%	1,52%
out-25	1,34	1,28%	1,28%	1,08%	0,48%	1,10%	0,12%	1,41%
set-25	1,25	1,23%	1,22%	1,04%	-0,11%	0,48%	3,25%	0,69%
ago-25	1,21	1,17%	1,16%	0,99%	0,26%	0,83%	1,16%	-0,56%
jul-25	1,27	1,22%	1,28%	1,08%	0,24%	0,86%	-1,36%	-5,39%
jun-25	2,05	1,96%	1,10%	0,93%	0,26%	0,80%	0,63%	1,41%
2025	9,50	9,50%	8,61%	7,32%	1,41%	5,57%	9,05%	-0,47%

¹IPCA: 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.

²IPCA + 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 complete 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 da carteira, do custodiante ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.





DRE

Em termos de Resultado, dezembro/25 seguiu pela receita financeira recorrente dos CRIs da carteira (todos adimplentes), somada à remuneração do caixa. No mês, o fundo registrou Resultado Bruto de R\$ 294,2 mil, composto por R\$ 286,2 mil de receita de juros e R\$ 7,9 mil de remuneração do caixa, sem receita extraordinária com venda de papéis.

Do lado das despesas, seguimos com estrutura enxuta e dentro do esperado: as despesas totais foram de R\$ 49,9 mil, com taxa de gestão de R\$ 30,0 mil, administração de R\$ 16,2 mil e outras despesas de R\$ 3,7 mil. Com isso, o resultado líquido de dezembro foi de R\$ 244,3 mil, equivalente a R\$ 1,22 por cota, refletindo essencialmente a geração recorrente dos CRIs.

Na distribuição, pagamos R\$ 1,28 por cota, o que corresponde a um dividend yield mensal anualizado de 15,75%. Como a distribuição ficou acima do resultado do mês, houve uso pontual de reserva de rendimentos que encerrou dezembro em R\$ 2,10 por cota (vs. R\$ 2,17 em novembro). Desse modo, a reserva segue como elemento importante da gestão, pois dá flexibilidade para manter previsibilidade de renda ao cotista, sem abrir mão de disciplina na alocação e na seleção de risco de crédito.

DRE (R\$)	Ano	set-25	out-25	nov-25	dez-25
Resultado Bruto	2.830.549	267.633	304.914	317.067	294.163
(+) Receita dos Juros	2.536.095	267.633	298.680	293.644	286.231
(+) Remuneração do Caixa	277.563	0	6.234	6.533	7.932
(+) Receita com Venda de papéis	0	0	0	16.890	0
(-) Despesas dos fundos	-506.794	-46.462	-170.390	-49.315	-49.880
(-) Taxa de Gestão	-172.143	-27.143	-30.000	-30.000	-30.000
(-) Taxa de Administração	-157.140	-16.200	-16.200	-16.200	-16.200
(-) Outras Despesas	-177.511	-3.119	-124.190	-3.115	-3.680
Resultado Líquido	2.323.755	221.171	134.524	267.752	244.284
Resultado por cota (R\$)	11,59	1,11	0,67	1,34	1,22
Distribuição por cota (R\$)	9,50	1,25	1,34	1,10	1,28
Quantidade de Cotas	200.490	200.000	200.490	200.490	200.490
Reserva Acumulada	421.932	521.195	387.062	434.275	421.932
Reserva de Rendimentos	2,10	2,61	1,93	2,17	2,10
Dividend Yield Mensal (anualizado)	16,84%	15,76%	16,55%	13,40%	15,75%

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.

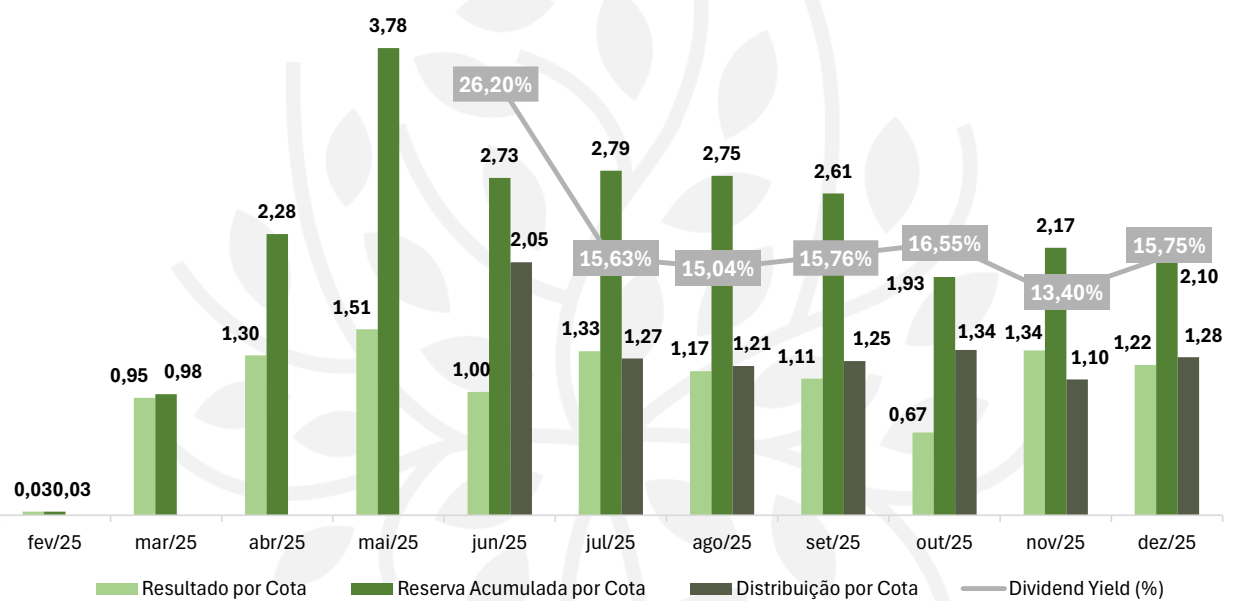




RESULTADOS E MERCADO SECUNDÁRIO

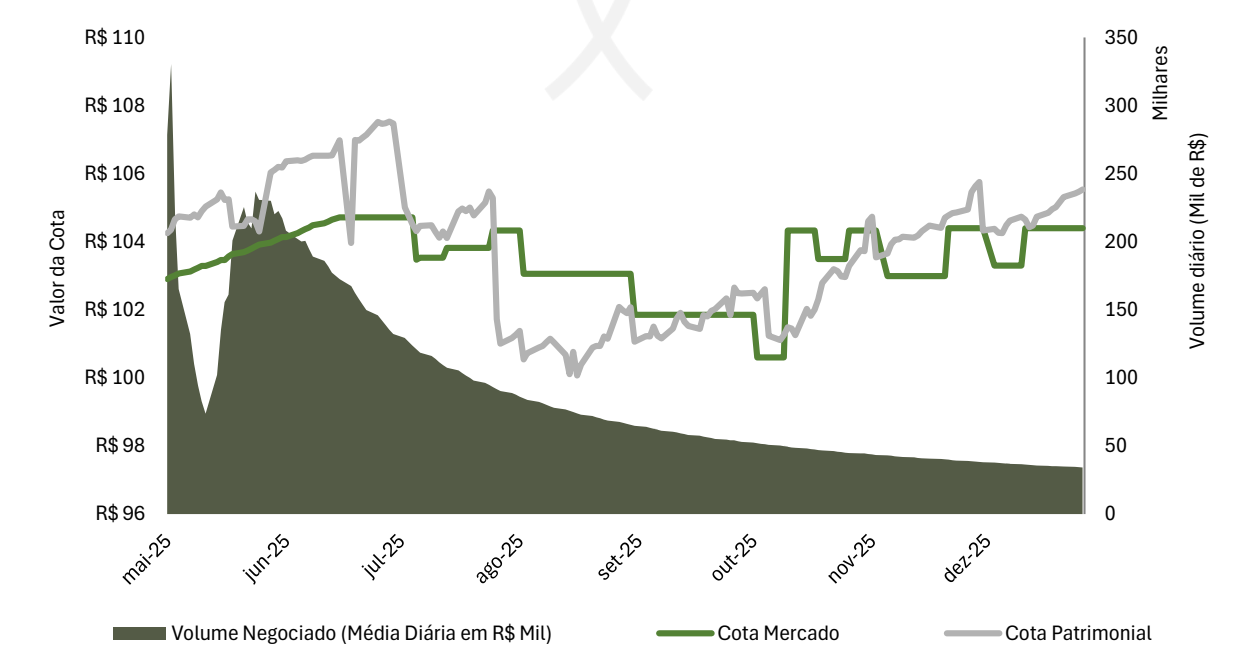
O Gráfico 4 destaca mais um mês em que a disciplina na política de distribuição e a aderência dos yields ao CDI é representada na carteira do EIRA11. A reserva de rendimentos robusta dá conforto para manter o padrão de pagamentos mesmo em cenários voláteis. Desde o ajuste pós-junho, o fundo sustenta distribuições estáveis por cota, com resultado recorrente e *dividend yields* acima do CDI em todos os meses.

Gráfico 4 – Evolução dos Resultados



O Gráfico 5 apresenta o desempenho da Cota de Mercado nas negociações do mercado secundário.

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 da carteira, do custodiante ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.



ALOCAÇÃO DOS ATIVOS

Em dezembro de 2025, a carteira do EIRA11 manteve sua estratégia clara de alocação em CRIs 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 40,8% da nossa carteira, remunerado CDI + 4,85% e duration de 4,50 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 33,8% 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 21,4% da carteira, remunerado a CDI + 4,00% e duration de 2,50 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 ¹ (R\$ MM)	% da Carteira	Garantias	Duration	Vcto.
CRI	Gran Lago	Loteamento	Leverage	CDI	4,85%	9,00	8,65	40,8%	CF, AF SPE, Aval PF/PF, FR 2 PMTs	4,50	20-jan-35
CRI	Botânica	Incorporação	Leverage	CDI	4,00%	5,00	4,53	21,4%	CF, AF SPE+matrícula, CF, Aval PF/PJ	2,50	20-dez-29
CRI	Aparecida Garden	Loteamento	Leverage	IPCA	12,50%	7,00	7,16	33,8%	CF, AF SPE, Aval PF/PF, FR 2 PMTs	3,00	25-mai-35
Cx.	GV Cash RFDI LP FI						0,87	4,1%			
Total						21,00	21,21	100,0%			

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

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 completeza 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 da carteira, do custodiante ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.



ALOCAÇÃO DOS ATIVOS

Gráfico 5 – Distribuição do Saldo Devedor

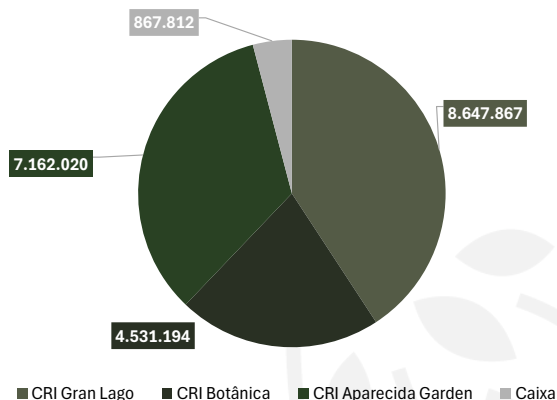
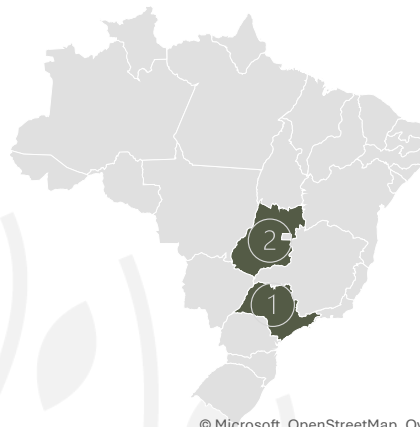


Gráfico 6 – Distribuição Geográfica



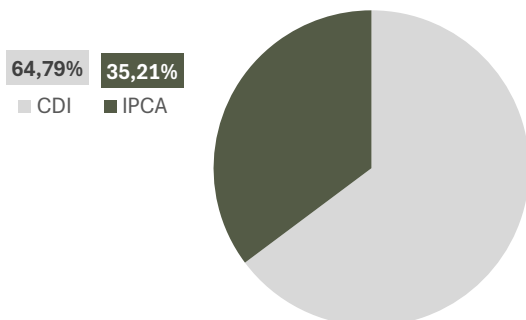
A carteira do EIRA11 mantém-se concentrada em três operações de CRIs estruturados, que representam praticamente 96% do patrimônio líquido, além de uma posição em caixa de 4%. O saldo devedor total dos ativos é de R\$ 20,3 milhões, alocado de forma equilibrada entre os CRIs.

Essa distribuição mostra que o fundo está fortemente exposto à sua estratégia, com 96% do capital alocado na estratégia de crédito imobiliário com garantias, 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, 64,79% da carteira está atrelada ao CDI e 35,21% ao IPCA, proporcionando diversificação entre inflação e juros. A taxa média ponderada dos ativos, de IPCA + 12,55% e CDI + 4,02% a.a., garante spreads atrativos em relação aos benchmarks de mercado, assegurando rendimentos relevantes e geração de proventos mensais consistente para os cotistas.

Gráfico 7 – Indexadores



SPREAD MÉDIO CARTEIRA ATUAL

IPCA + 12,55% a.a.

CDI + 4,02% 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

gestao@aroeiraasset.com.br

