



Relatório Gerencial EIRA 11

Janeiro | 2026



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\$ 21,10 milhões	Valor de Mercado	R\$ 20,95 milhões	Quantidade de Cotistas	122
Cota Patrimonial ¹	R\$ 105,26	Cota Mercado ¹	R\$ 104,50	Quantidade de Cotas	200.490
Dividend Yield Janeiro/2026 anualizado	15,21% a.a.	Dividendo Janeiro/2026	R\$ 1,24	Taxa Média Fundo	IPCA + 12,59 % 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 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.



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 Gerais	Taxa de Performance	20% acima de IPCA + 7% a.a.





COMENTÁRIOS DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

A leitura do cenário macroeconômico para o ano de 2026 é de um ano de transição, com desinflação gradual e juros ainda elevados no ponto de partida, mas com a possibilidade de retomada do ciclo de cortes ao longo do ano, desde que a inflação e, principalmente, as expectativas sigam cedendo.

Em vez de um cenário necessariamente mais duro do que 2025, o que parece mais provável é um 2026 menos linear, em que o mercado alternará momentos de alívio e de estresse, especialmente por conta do calendário eleitoral, que tende a aumentar a sensibilidade a temas fiscais e, por consequência, a volatilidade. A atividade deve desacelerar na margem, sem sinal claro de ruptura, mas com o custo do crédito ainda pressionando decisões de investimento.

Em janeiro, esse pano de fundo ficou bem evidente. A Selic em patamar alto mantém os rendimentos atrativos, especialmente para fundos de papel, mas sustenta um custo de capital que ainda dificulta decisões no setor imobiliário, alonga prazos de venda e aumenta o nível de exigência para crédito e garantias.

Para FII's, isso se traduz de forma direta: a cota fica mais sensível à parte longa da curva via marcação a mercado e, no crédito, o investidor passa a exigir mais prêmio e mais estrutura para alongar duration. Ao mesmo tempo, já existe no radar a possibilidade de uma flexibilização mais à frente, o que ajuda a trazer um viés um pouco mais construtivo na margem, ainda dependente da evolução da inflação e das expectativas.

No fiscal, a mensagem de janeiro foi mais de atenção do que de virada de cenário. Por ser ano eleitoral, o mercado tende a ficar mais reativo a notícias e sinalizações do governo, principalmente quando o assunto envolve gasto, arrecadação e cumprimento de metas. Isso não significa que o cenário piorou por definição, mas que a volatilidade pode aumentar em alguns momentos.

Essa oscilação costuma mudar a postura do investidor: em períodos de maior incerteza, cresce a preferência por carteiras mais conservadoras e previsíveis. Quando o clima melhora, o apetite por risco volta aos poucos, de forma gradual e mais seletiva.

Do lado da inflação, janeiro reforçou a ideia de desinflação na margem, mas ainda com cautela. O IPCA do mês veio em 0,33%, com o acumulado em 12 meses (LTM) em 4,44%, acima dos 4,26% dos 12 meses de dezembro/2025. Ou seja, melhora existe, mas o ritmo ainda não permite leituras muito conclusivas.



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

Em resumo: a inflação melhora, mas a leitura de curto prazo ainda é de cautela e, por isso, o mercado segue trabalhando com juros altos no início do ano. Na última reunião, o Copom manteve a Selic em 15% a.a., mas o comunicado trouxe um ponto importante: se o cenário evoluir como o Banco Central espera, o Comitê já enxerga espaço para iniciar uma flexibilização na próxima reunião, em março. Dito isso, existe a possibilidade de a política monetária caminhar para cortes ao longo de 2026, caso a desinflação siga consistente e as expectativas não voltem a deteriorar.

No mercado imobiliário, o ponto central continua no momento atual do funding e do crédito mais seletivo. O financiamento via poupança tem mostrado menos tração do que em outros ciclos, elevando a exigência por estruturas mais sólidas. Em 2025, a poupança teve captação líquida negativa, de - R\$ 85,6 bilhões e, em janeiro/26, registrou nova retirada líquida de - R\$ 23,5 bilhões, o que ajuda a explicar por que o mercado segue mais criterioso.

Ao mesmo tempo, cresce a importância do mercado de capitais como alternativa de funding: instrumentos como CRIs têm ganhado participação no financiamento imobiliário, reforçando uma dinâmica em que a viabilidade passa cada vez mais por preço, estrutura e qualidade do risco. Para FIIs de papel, isso é uma leitura relevante porque aumenta a diferenciação entre operações: num ambiente de capital ainda caro, tendem a performar melhor as carteiras que combinam bons lastros, garantias executáveis e covenants bem desenhados.

No cenário internacional, janeiro marcou uma pausa após os cortes realizados em 2025: o Fed manteve os juros na faixa de 3,50%–3,75%. A sinalização é de prudência, evitando cortar rápido demais e correr o risco de precisar reverter caso a inflação demore mais para ceder. Por isso, a leitura predominante do mercado é de manutenção por um período mais longo, até que a trajetória de inflação fique mais convincente.

Amarrando tudo, para FIIs 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, seguimos priorizando lastros resilientes, garantias executáveis e covenants que funcionem na prática, com acompanhamento próximo da carteira, porque, em um ambiente ainda restritivo, disciplina e qualidade de crédito continuam sendo o diferencial.



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Gráfico 1 - Curva DI Futuro

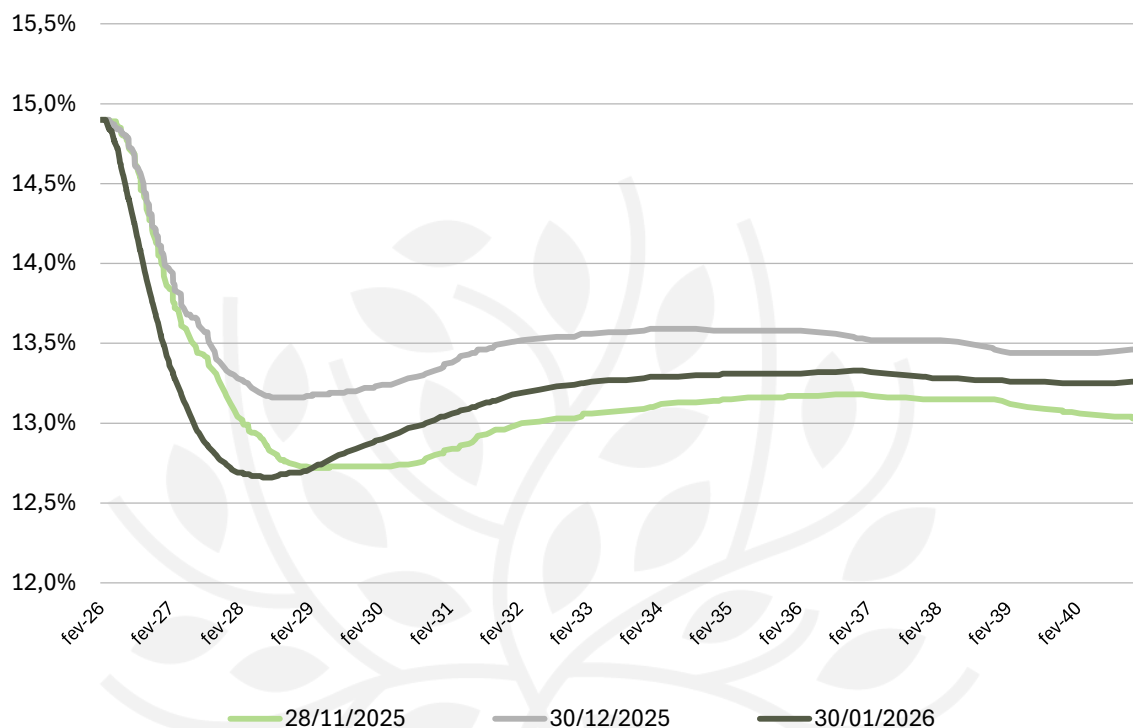
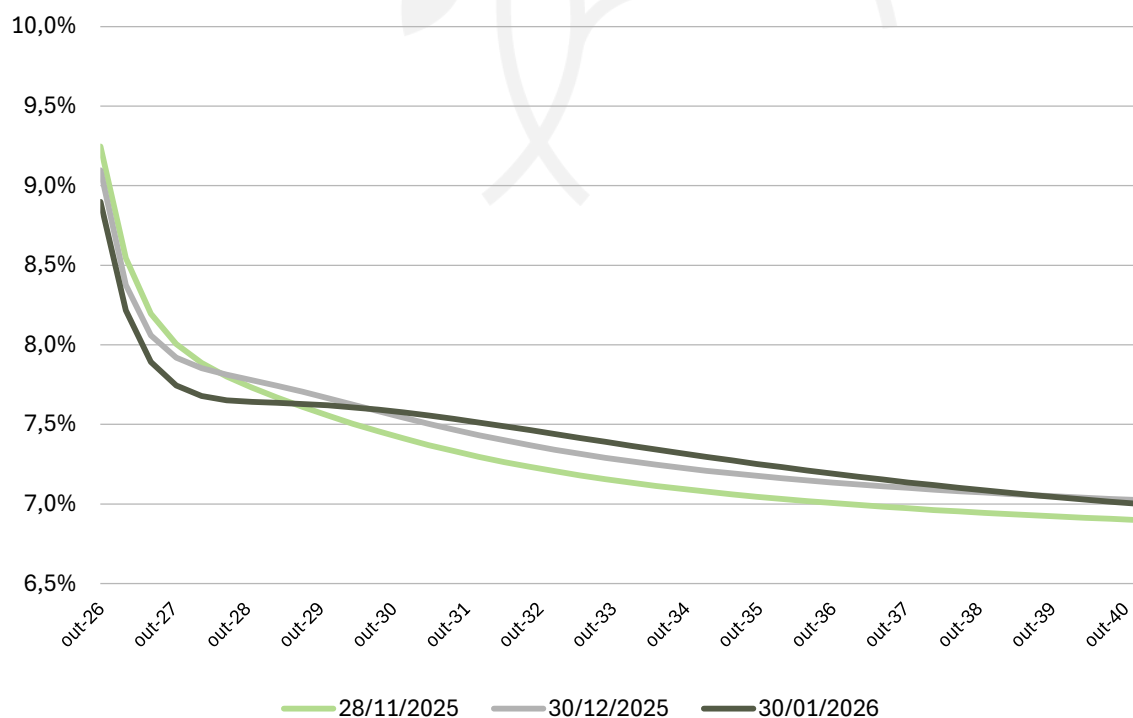


Gráfico 2 - Curva NTN-B Futura



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, a curva de DI futuro de janeiro/26 (30/01) trouxe um sinal mais “leve” do que o visto no fim de dezembro/25, principalmente no meio da curva. Nos vértices de 2026, as taxas continuam muito próximas do nível da Selic, ou seja, a leitura de juros ainda altos no curto prazo segue válida. A diferença é que, a partir de 2027–2029, a curva de janeiro/26 voltou a mostrar um fechamento mais relevante, formando um “vale” mais profundo. Isto é, o mercado vem reduzindo o prêmio nesses vencimentos, antes de retomar gradualmente para patamares próximos de 13,2%–13,4% a.a. no longo, até 2040. Em termos simples: o mercado ainda não “comprou” cortes fortes no curtíssimo prazo, mas ficou menos estressado no trecho intermediário.

Na comparação entre meses, o movimento fica bem claro. Em novembro/25 (28/11), a curva estava mais baixa no longo, com um desenho mais “comportado” a partir de 2030. Já em dezembro/25 (30/12) houve uma abertura em praticamente toda a extensão, a curva subiu, refletindo um fechamento de ano mais pressionado. Em janeiro/26, parte dessa abertura foi devolvida: a curva fechou principalmente no meio (2027–2032), enquanto o longo permaneceu próximo do patamar de 13%–13,5% a.a., ainda alto, mas com um desenho um pouco mais organizado do que o final de dezembro/25.

No Gráfico 2, a curva de NTN-B futura em janeiro/26 não se mexeu toda na mesma direção. As taxas caíram mais nos vencimentos mais próximos e no meio da curva (2026–2028), enquanto os prazos mais longos ficaram praticamente estáveis, ou até um pouco acima em relação a dezembro/25. Com isso, o desenho ficou mais convexo.

Vale ressaltar que, nas NTN-B longas, a convexidade aumenta a sensibilidade do preço: pequenas variações na taxa real tendem a gerar movimentos maiores na marcação a mercado e, além disso, de forma assimétrica. Assim, quando a taxa cai o preço normalmente sobe mais do que cairia se a taxa subisse na mesma magnitude. Logo, com o fim da curva ainda próximo de ~7% a.a. reais, a NTN-B longa segue exigindo um prêmio elevado, mas também oferece uma opcionalidade maior de valorização caso haja fechamento dos juros reais ao longo de 2026.

Para um FII de crédito imobiliário como o EIRA11, nossa leitura é: (i) o carregamento em CDI continua muito forte, porque os juros seguem altos; (ii) o fechamento do DI futuro no meio da curva de janeiro/26 abre espaço para algum ganho de marcação a mercado se esse movimento continuar em 2026; e (iii) no IPCA+, apesar do alívio nos prazos mais curtos, o longo ainda pede prêmio alto, o que reforça nossa disciplina em combinar bom spread, garantias bem estruturadas e qualidade de crédito, capturando carregamento e valorização mais à frente.



DESEMPENHO

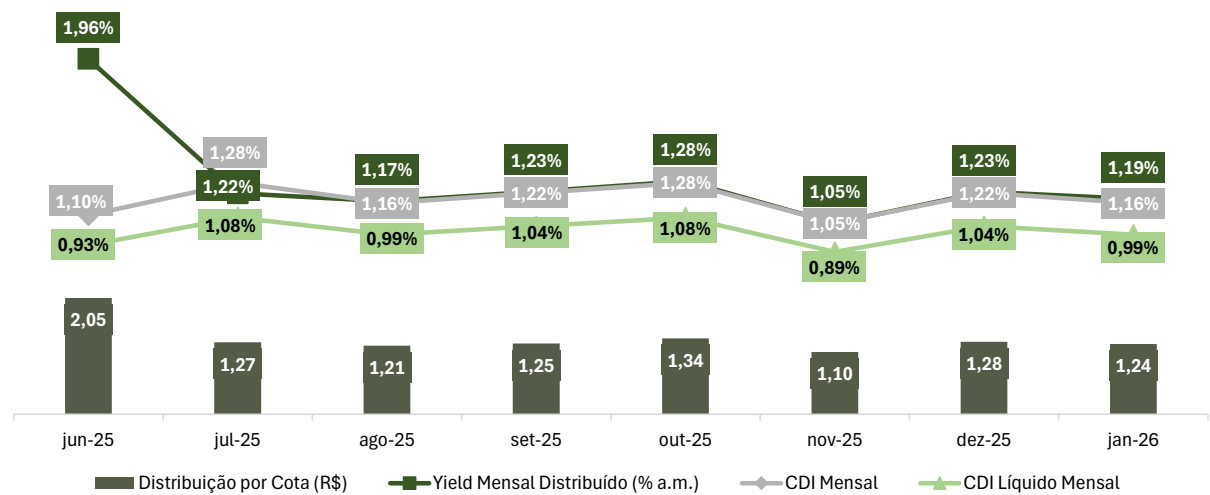
Tabela 1 – Desempenho x Valor de Mercado

Valores de referência			1ª Emissão			2ª Emissão			janeiro, 2026		
			R\$ 100,00			R\$ 101,23			R\$ 104,50		
Período	Dvd. (R\$)	Taxa DI	Rent. Divid.	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up ¹	Rent. Divid.	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up ¹	Rent. Divid.	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up ¹
jan.26	1,24	1,16%	1,24%	107%	125%	1,22%	105%	124%	1,19%	102%	120%
dez.25	1,28	1,22%	1,28%	105%	123%	1,26%	104%	122%	1,23%	101%	118%
nov.25	1,10	1,05%	1,10%	104%	123%	1,09%	103%	121%	1,05%	100%	118%
out.25	1,34	1,28%	1,34%	105%	124%	1,32%	104%	122%	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 janeiro de 2026, distribuímos R\$ 1,24 por cota. Na base da 1ª emissão (R\$ 100,00), isso representa uma rentabilidade de 1,24%, equivalente a 107% do CDI e 125% do CDI (gross-up). Já na base da 2ª emissão (R\$ 101,23), a rentabilidade foi de 1,22%, equivalente a 105% do CDI e 124% do CDI (gross-up). Considerando o preço de mercado de R\$ 104,50, a rentabilidade do mês foi de 1,19%, o que corresponde a 102% do CDI e 120% do CDI (gross-up).

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

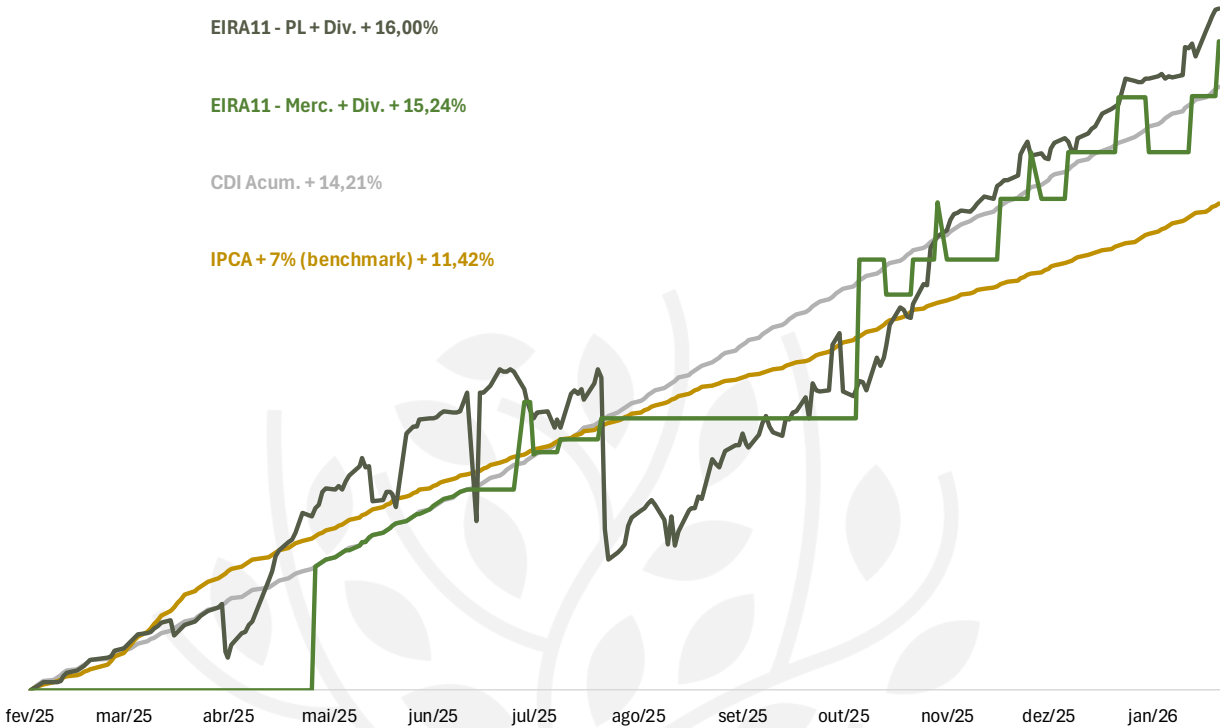


Tabela 2 – Rentabilidade, Cota Patrimonial e Cota Mercado

Data	Rendimento por cota	Dividend Yield Mensal	Dividend Yield Anualizado	Rent. Gross-Up %CDI	Valor Cota Patrimonial	Valor Cota Mercado	EIRA11 (PL + Div.)	EIRA11 (Merc. + Div.)
jan-26	1,24	1,19%	15,21%	119,92%	105,26	104,50	1,98%	1,18%
dez-25	1,28	1,23%	15,75%	118,24%	104,25	104,40	1,59%	2,13%
nov-25	1,10	1,05%	13,40%	117,75%	104,86	104,40	2,67%	1,28%
out-25	1,34	1,28%	16,55%	118,44%	103,29	104,33	2,53%	3,51%
set-25	1,25	1,23%	15,76%	118,36%	101,85	101,85	1,82%	0,00%
ago-25	1,21	1,17%	15,04%	118,65%	101,15	103,06	0,67%	0,00%
jul-25	1,27	1,22%	15,63%	112,26%	101,73	104,33	-3,48%	1,59%
jun-25	2,05	1,96%	26,20%	209,95%	107,52	104,71	3,09%	0,77%
2025	9,50	1,31%	16,84%	130,81%	104,25	104,40	9,06%	9,61%
2026	1,24	1,19%	15,21%	119,92%	105,26	104,50	1,98%	1,18%

Tabela 3 – Rentabilidade x Benchmarks

Data	Rendimento por cota	Dividend Yield Mensal	CDI	CDI Líquido	IPCA ¹	IPCA + 7% ²	IFIX	IMA-B
jan-26	1,24	1,19%	1,16%	0,99%	0,33%	0,90%	2,27%	1,00%
dez-25	1,28	1,23%	1,22%	1,04%	0,18%	0,77%	3,14%	0,31%
nov-25	1,10	1,05%	1,05%	0,89%	0,09%	0,60%	1,86%	2,04%
out-25	1,34	1,28%	1,28%	1,08%	0,48%	1,10%	0,12%	1,05%
set-25	1,25	1,23%	1,22%	1,04%	0,00%	0,59%	3,25%	0,54%
ago-25	1,21	1,17%	1,16%	0,99%	0,26%	0,83%	1,16%	0,84%
jul-25	1,27	1,22%	1,28%	1,08%	0,24%	0,86%	-1,36%	-0,79%
jun-25	2,05	1,96%	1,10%	0,93%	0,26%	0,80%	0,63%	1,30%
2025	9,50	1,31%	8,61%	7,32%	1,52%	5,69%	9,05%	5,37%
2026	1,24	1,19%	1,16%	0,99%	0,33%	0,90%	2,27%	1,00%

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 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.





DRE

Em termos de Resultado, janeiro/26 seguiu sustentado pela receita financeira recorrente dos CRIs da carteira (todos adimplentes), somada à remuneração do caixa. No mês, o fundo registrou Resultado Bruto de R\$ 276,1 mil, composto por R\$ 269,6 mil de receita de juros e R\$ 6,6 mil de remuneração do caixa, sem receita extraordinária com venda de papéis.

Do lado das despesas, mantivemos a estrutura enxuta e dentro do esperado: as despesas totais foram de R\$ 49,3 mil, com taxa de gestão de R\$ 30,0 mil, taxa de administração de R\$ 16,2 mil e outras despesas de R\$ 3,1 mil. Com isso, o resultado líquido de janeiro foi de R\$ 226,8 mil, equivalente a R\$ 1,13 por cota, refletindo essencialmente a geração recorrente da carteira.

Na distribuição, pagamos R\$ 1,24 por cota, o que corresponde a um dividend yield mensal anualizado de 15,21%. Como a distribuição ficou acima do resultado do mês, houve uso pontual da reserva de rendimentos, que encerrou janeiro em R\$ 2,00 por cota (vs. R\$ 2,10 em dezembro). A reserva segue importante para dar flexibilidade e previsibilidade na renda ao cotista, sem abrir mão de disciplina na alocação e na seleção de risco de crédito.

DRE (R\$)	2025	2026	nov-25	dez-25	jan-26
Resultado Bruto	2.830.549	276.140	317.067	294.163	276.140
(+) Receita dos Juros	2.536.095	269.552	293.644	286.231	269.552
(+) Remuneração do Caixa	277.563	6.587	6.533	7.932	6.587
(+) Receita com Venda de papéis	16.890	0	16.890	0	0
(-) Despesas dos fundos	-506.795	-49.341	-49.315	-49.880	-49.341
(-) Taxa de Gestão	-172.143	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000
(-) Taxa de Administração	-157.140	-16.200	-16.200	-16.200	-16.200
(-) Outras Despesas	-177.511	-3.140	-3.115	-3.680	-3.140
Resultado Líquido	2.323.754	226.799	267.752	244.284	226.799
Resultado por cota (R\$)	11,61	1,13	1,34	1,22	1,13
Distribuição por cota (R\$)	9,50	1,24	1,10	1,28	1,24
Quantidade de Cotas	200.490	200.490	200.490	200.490	200.490
Reserva Acumulada	421.931	400.122	434.274	421.931	400.122
Reserva de Rendimentos	2,10	2,00	2,17	2,10	2,00
Dividend Yield Mensal (anualizado)	16,84%	15,21%	13,40%	15,75%	15,21%

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.

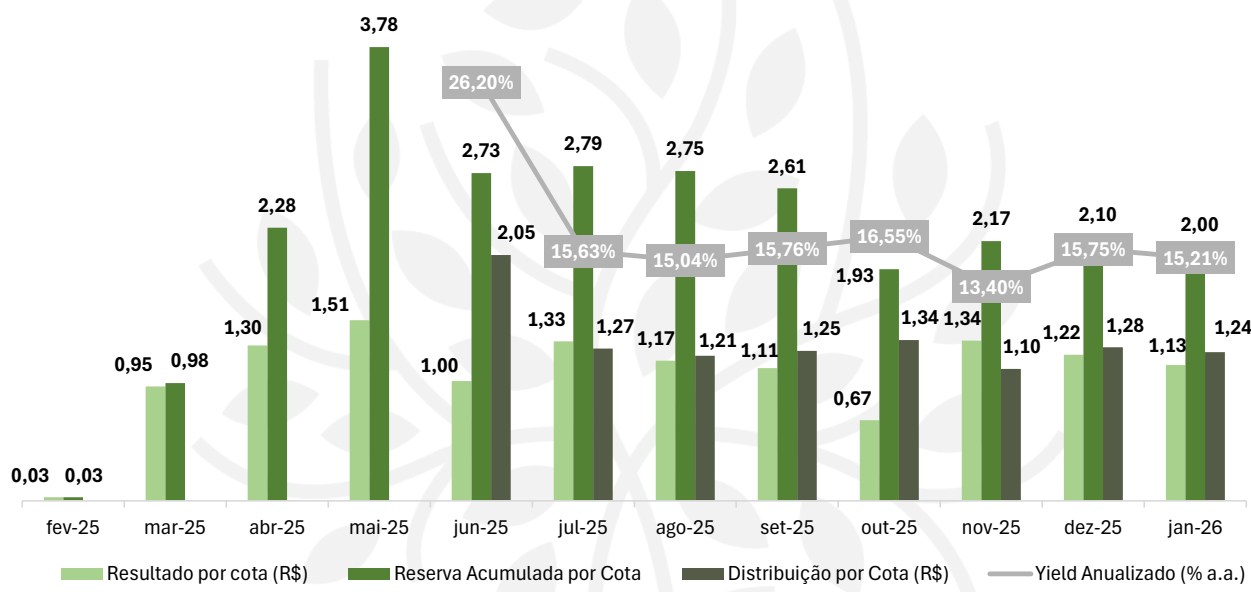




RESULTADOS E MERCADO SECUNDÁRIO

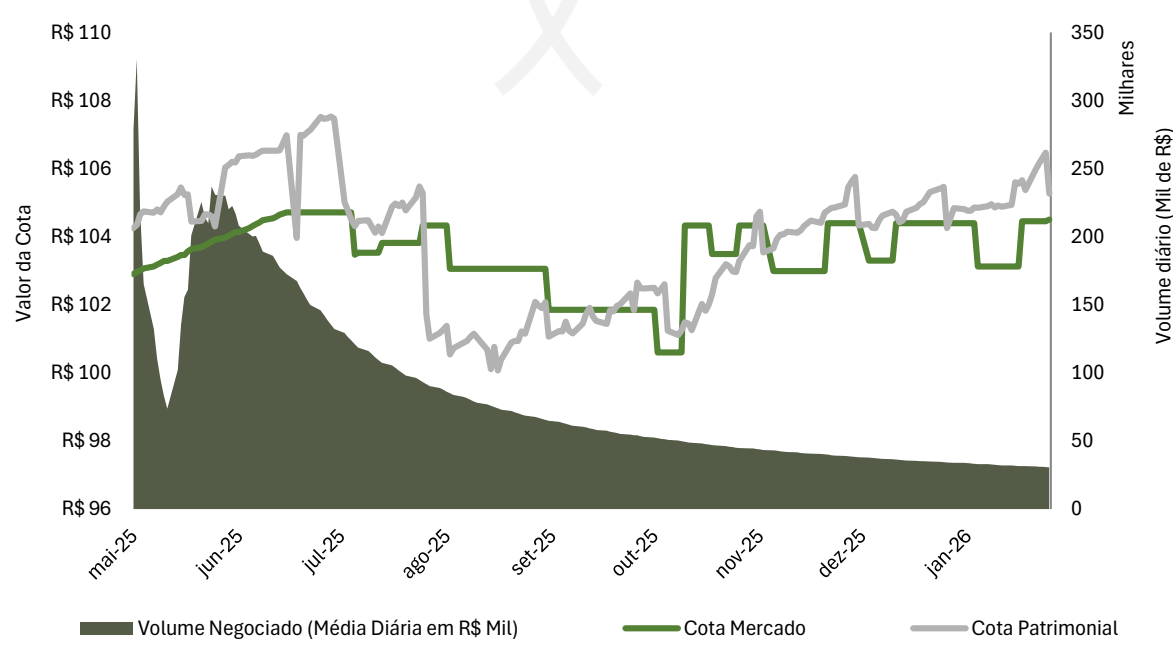
O Gráfico 4 mostra a manutenção do padrão de distribuição do EIRA11: em jan/26, o fundo gerou R\$ 1,13 por cota e distribuiu R\$ 1,24 por cota, com dividend yield anualizado de 15,21%; como a distribuição ficou acima do resultado, houve uso da reserva de rendimentos, que encerrou o mês em R\$ 2,00 por cota (vs. R\$ 2,10 em dez/25), preservando a previsibilidade de renda ao cotista, 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 janeiro de 2026, 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 39,9% 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	Segmento	Emissor	Index.	Taxa	Aquisição (R\$ MM)	Saldo MTM ¹ (R\$ MM)	% da Carteira	Garantias	Duration	Vcto.
CRI	Loteamento	Leverage	CDI	4,85%	9,00	8,54	39,9%	CF, AF SPE, Aval PF/PF, FR 2 PMTs	4,50	20-jan-35
CRI	Incorporação	Leverage	CDI	4,00%	5,00	4,58	21,4%	CF, AF SPE+matrícula, CF, Aval PF/PJ	2,50	20-dez-29
CRI	Loteamento	Leverage	IPCA	12,50%	7,00	7,24	33,8%	CF, AF SPE, Aval PF/PF, FR 2 PMTs	3,00	25-mai-35
Cx.						1,05	4,9%			
Total					21,00	21,41	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 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

Gráfico 5 – Distribuição do Saldo Devedor

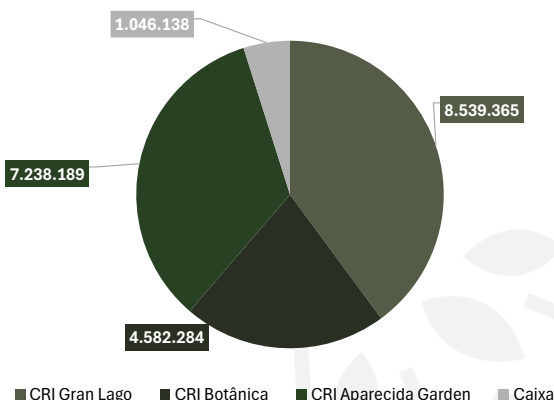
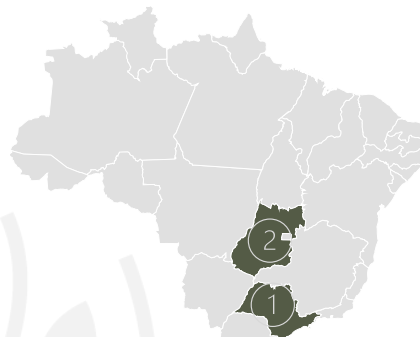


Gráfico 6 – Distribuição Geográfica



Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

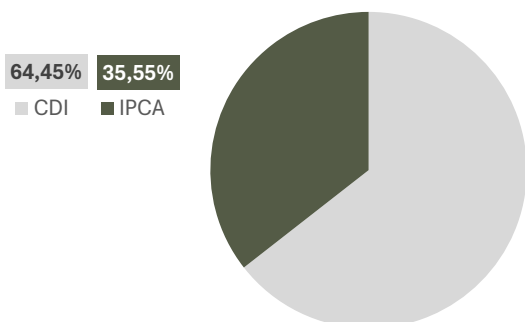
A carteira do EIRA11 mantém-se concentrada em três operações de CRIs estruturados, que representam praticamente 96% do patrimônio líquido, além de uma posição em caixa de 5%. O saldo devedor total dos ativos é de R\$ 20,4 milhões, alocado de forma equilibrada entre os CRIs.

Essa distribuição mostra que o fundo está fortemente exposto à sua estratégia, com 95% 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, 64,45% da carteira está atrelada ao CDI e 35,55% ao IPCA, proporcionando diversificação entre inflação e juros. A taxa média ponderada dos ativos, de IPCA + 12,59% e CDI + 4,03% 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 + 12,59% a.a.

CDI + 4,03% 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

