



Relatório Gerencial EIRA 11

Outubro | 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\$ 20,71 milhões	Valor de Mercado	R\$ 20,92 milhões	Quantidade de Cotistas	119
Cota Patrimonial ¹	R\$ 103,29	Cota Mercado ¹	R\$ 104,33	Quantidade de Cotas	200.490
Dividend Yield Outubro/2025 anualizado	16,55% a.a.	Dividendo Outubro/2025	R\$ 1,34	Taxa Média Fundo	IPCA + 12,88 % 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	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

Em Outubro de 2025, o cenário externo seguiu caracterizado por crescimento moderado, em um contexto de fase final do processo de desinflação marcado pelo período pós pandemia. Sobre isso, vale lembrar que as principais economias deixaram para trás o pico de inflação observado pós-covid e o choque das commodities, mas ainda enfrentam o trecho complicado de trazer a inflação da faixa dos 3% a 4% para abaixo de 2%, que é a meta típica de bancos centrais como Federal Reserve (EUA) e o Banco Central Europeu.

Com a economia americana em trajetória de desaceleração gradual, refletida em um mercado de trabalho menos aquecido e inflação já bem abaixo dos picos recentes (próxima de 3% ao ano), o Fed decidiu cortar os juros em 0,25% no fim de outubro, levando o intervalo para 3,75% a 4,00%, no segundo corte consecutivo do ciclo.

Mesmo com o corte de juros, o tom do Fed seguiu cauteloso: o banco central reforçou que não está em “trajetória pré-definida” de redução da taxa e que novos cortes dependerão da inflação convergir de forma consistente para a meta, em um ambiente de atividade ainda positiva e mercado de trabalho menos aquecido, porém ainda apertado.

No cenário brasileiro vemos que outubro foi mais um mês marcado índices de política monetária restritiva, como não houve reunião do Copom no mês de referência a taxa Selic permaneceu em 15% ao ano, patamar mantido desde Junho de 2025. Comunicados recentes e discursos de membros do Banco Central reforçam a indicação de “pausa prolongada”, com a avaliação de que o nível atual de juros segue suficientemente contracionista para conduzir a inflação à meta, em um cenário que as expectativas continuam moderadas.

O Boletim Focus de outubro mostrou relativa estabilidade nas projeções: o mercado passou a estimar a inflação em torno de 4,56% para 2025, ainda acima do teto do intervalo de tolerância – 4,5% ao ano – e manteve a expectativa da Selic em 15% até o fim do ano. Desse modo, precifica-se o início de um ciclo de cortes apenas a partir de 2026, ou seja, juros altos por mais tempo.

O IPCA do mês de outubro veio abaixo do observado em setembro e também menor que outubro do ano passado, reforçando uma leitura mais confortável e uma percepção de que o processo de queda da inflação está em curso. Em termos simples, preços continuam subindo, porém em um ritmo mais lento do que víamos há alguns trimestres.



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

Ainda assim, quando observamos o acumulado em 12 meses e as projeções para os próximos anos, a inflação segue acima da meta oficial. Os preços de serviços e da mão de obra – que costumam ser reajustados com pouca frequência e que demoram para responder à economia e, uma vez aumentados, raramente voltam para níveis anteriores – ainda mostram resistência. Com isso, vemos que as expectativas de mercado continuam rodando na banda de 4% ano, logo esse descompasso entre a meta de 3% e o cenário atual ajudam a explicar por que o Banco Central ainda adota postura firme e evita sinalizar cortes no curto prazo.

No contexto dos FIs, entendemos que essa leitura do cenário macroeconômico de outubro se traduz em um ambiente desafiador, mas com boas oportunidades para aqueles investidores que desejam combinar renda mensal com exposição a crédito imobiliário de operações estruturadas.

O IFIX seguiu em trajetória de recuperação dado os últimos anos e vem entregando no ano de 2025 próximo das máximas históricas, acumulando alta de mais de 15% no ano e mostrando que o apetite do investidor pelo mercado de fundos imobiliários voltou a ganhar força.

Um dos motores dessa demanda é justamente a discussão sobre cortes de juros à frente. Assim como dito anteriormente nesse relatório, vale ressaltar que no curto prazo a tendência não é política monetária expansionista, no entanto, vemos que o mercado já começa a precificar um cenário de queda gradual mais à frente, seja no Brasil e no exterior, como exemplo dos EUA, o que tende a favorecer ativos de renda variável ligados a imóveis.

Ao mesmo tempo, muitos FIs ainda negociam com desconto em relação ao valor patrimonial, o que mantém um componente de oportunidade para quem busca renda recorrente e potencial de valorização no longo prazo.

Para o EIRA11, que atua no segmento de crédito imobiliário, esse ambiente combina um mercado de FIs mais aquecido, com oportunidades e descontos nos ativos e investidores mais exigentes, reforçando a importância de manter uma carteira com operações baseadas no tripé de estruturação da nossa gestão: garantia, risco e rentabilidade.



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Gráfico 1 - Curva DI Futuro

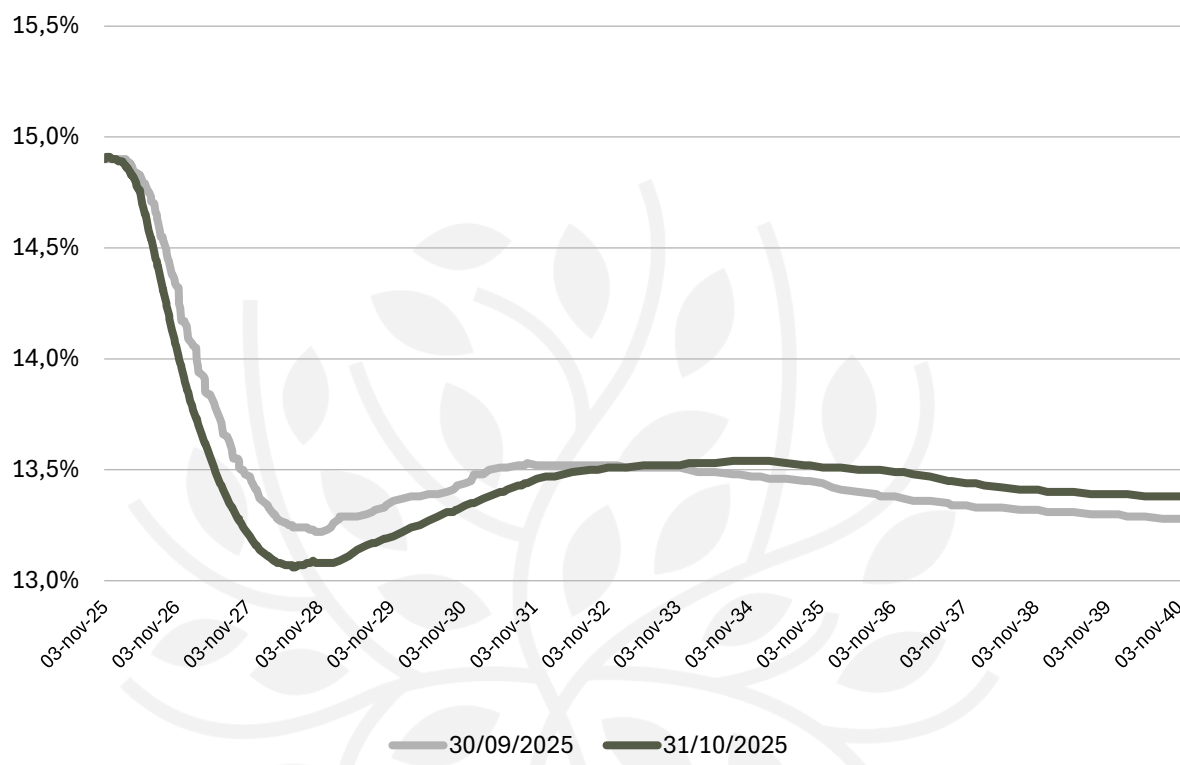
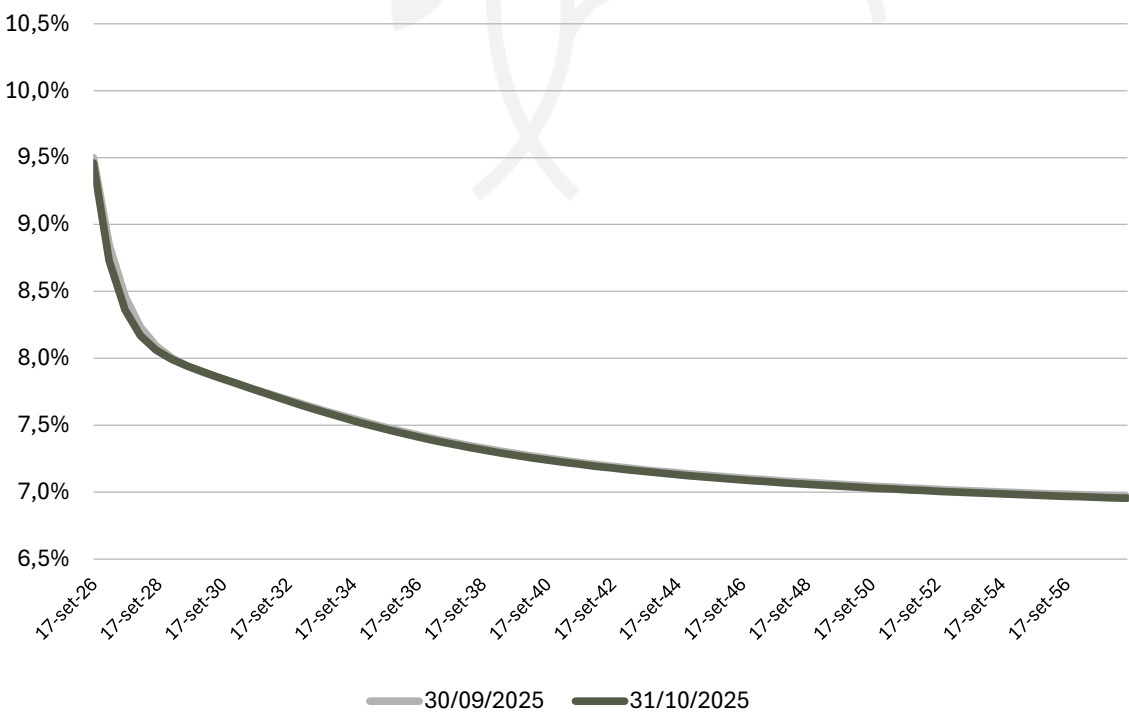


Gráfico 2 - Curva NTN-B Futura



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, observamos que em 31/10/2025 a Curva de DI Futuro segue reforçando o cenário de juros altos por mais tempo, conforme descrevemos no comentário macroeconômico. Os vencimentos mais curtos, concentrados em 2026, ainda giram em torno de 14% a 15% a.a., praticamente colados a Selic atual, o que mostra que o mercado não enxerga cortes relevantes no curto prazo.

A partir de 2027, a curva passa a embutir um movimento de queda gradual, que recuam para a faixa de 13,1% a 13,3% a.a. nos vértices intermediários e depois estabilizam próximos a 13,4% a.a. nos prazos mais longos, até 2040. Ou seja, a análise imediata é o mercado trata o curto prazo com juro elevado no Brasil, porém com tendências arrefecimento da política restritiva de juros e inflação desempenhando papel relevante na manutenção no aumento recente da taxa de juros, visto desde 2024.

Quando comparamos essa fotografia com a curva de 30/09/2025, a mensagem é parecida, mas com alguns ajustes: em outubro a curva fechou. Na região dos vencimentos de 2027 a 2029, vemos um vale indicando uma expectativa ligeiramente maior de cortes futuros de juros nesse horizonte, possivelmente influenciada pelos dados de inflação e percepção de atividade em ritmo mais moderado. Já em prazos mais longos, a curva de 31/10/2025 demonstra estar mais acima que setembro, sugerindo que o mercado continua enxergando um país com juros estruturalmente altos.

No Gráfico 2, a Curva NTN-B Futura no mês outubro corrobora análises já desenvolvidas ao longo desse relatório: juros reais por um longo horizonte, com leve tendência de fechamento para prazos mais recentes. A comparação entre as curvas de setembro e outubro não altera de forma relevante a leitura do cenário, já que as linhas praticamente coincidem em todos os vértices.

No entanto, vale mencionar que o pequeno fechamento observado indica que o investidor pode começar a aceitar um prêmio de risco ligeiramente menor, o que sugere expectativas um pouco mais favoráveis para a economia brasileira — em termos de inflação, política monetária e risco-país — e um pano de fundo mais positivo para o mercado de fundos imobiliários.

Em síntese, entendemos que a leitura das curvas ainda é desafiadora para fundos imobiliários dado que a taxa de juros tende a continuar alta no curto prazo e a régua de retorno segue exigente. Ao mesmo tempo, esse início de melhora nas expectativas abre espaço para que ativos de crédito bem estruturados ganhem valor ao longo do tempo e continuem entregando retorno ao investidor, foco da gestão do EIRA11.



DESEMPENHO

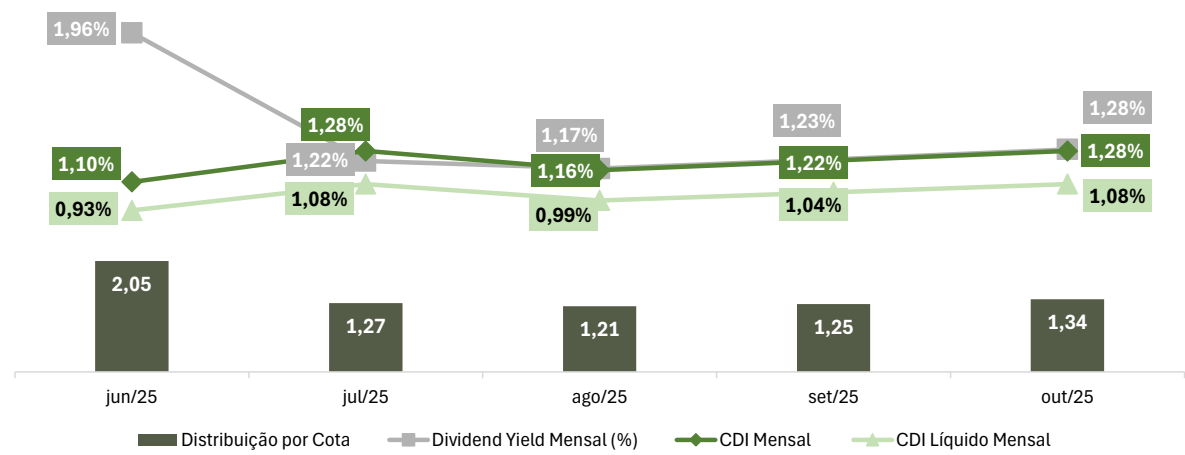
Em outubro/25, distribuímos R\$ 1,34 por cota, ligeiramente acima dos meses anteriores. Na base da 1ª emissão (R\$ 100,00), isso representa para os cotistas que adquiriram o fundo uma rentabilidade de 1,34% a.m., equivalente a 105% do CDI, ou 124% do CDI Líquido (*gross-up*)¹. Considerando o preço de mercado de R\$ 104,33 ao fim de outubro, a rentabilidade de dividendos foi de 1,28%, correspondente a 101% do CDI, 118% do CDI Líquido¹. O resultado reforça a consistência da geração de caixa, manutenção dos rendimentos que o EIRA11 distribui e alinhamento aos benchmarks do mercado.

Tabela 1 – Desempenho x Valor de Mercado

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			outubro, 2025 R\$ 104,33		
Período	Dvd. (R\$)	Taxa DI	Rent. Divid.	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up ¹	Rent. Divid.	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up ¹
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”.

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, na Tabela 2 observamos que em outubro o EIRA11 distribuiu R\$ 1,34 por cota, acima dos R\$ 1,25 do mês anterior. O *Dividend Yield* mensal foi de 1,28% a.m., anualizado em 16,55% a.a., desempenho equivalente a 118,44% do CDI Líquido (*gross-up*) e superior ao benchmark do fundo IPCA + 7% a.a., que rendeu 1,10% no período. A rentabilidade segue, portanto, bem acima dos 100% do CDI e mantendo margem em relação ao IPCA + prêmio estabelecido como meta.

Na Tabela 3, mostra que o mês combinou renda e valorização patrimonial: a cota patrimonial avançou 1,41%, frente a apenas 0,12% do IFIX, enquanto CDI ficou em 1,28% (1,08% com efeito *gross-up*). A cota mercado encerrou outubro em R\$ 104,33, levemente acima do valor patrimonial de R\$ 103,29, sem indicar desconto relevante e refletindo boa percepção de risco-retorno pelo mercado secundário.

No acumulado de proventos 2025, de junho a outubro, o fundo já distribuiu R\$ 7,12 por cota, com *Dividend Yield* de 7,05%, no período de 5 meses, e performance de 134,20% do CDI, acima também do IPCA + 7% a.a. no agregado. Nesse sentido, entendemos que o mês de outubro reforça a trajetória de consistência: preservação do rendimento por cota, retorno acima dos índices de referência e alinhamento de cota mercado e patrimonial, em linha com a geração de receita dos CRIs da carteira.

Dessa forma, a rentabilidade de 2025 segue em linha com o que se espera de um fundo de crédito imobiliário: nível de retorno anualizado acima do CDI e benchmark (IPCA + 7% a.a.) e distribuição de renda consistente ao cotista.

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
out-25	1,34	1,28%	16,55%	1,10%	118,44%	103,29	104,33
set-25	1,25	1,23%	15,76%	0,48%	118,36%	101,85	101,85
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
2025	7,12	7,05%	17,76%	4,14%	134,20%	103,29	104,33

Tabela 3 – Rentabilidade x Benchmarks

Data	Rendimento por cota	Dividend Yield Mensal	CDI	CDI Líquido	IPCA ¹	IPCA + 7% ²	IFIX	Rent. Cota Patrimonial
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%	1,13%	1,41%
2025 ³	7,12	7,05%	6,18%	5,25%	1,13%	4,14%	4,31%	-2,59%

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.
³2025: Refere-se ao resultado acumulado do ano de 2025, considerando apenas o período a partir do início da distribuição de rendimentos pelo fundo, em junho de 2025.

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.





DRE

Em termos de Resultado, divulgamos a distribuição de R\$ 1,34 por cota, o que representa um *Dividend Yield* anualizado de 16,55% a.a., tomando como referência a cota de mercado de outubro. Como se observa na DRE abaixo, o mês foi sustentado pelas receitas financeiras dos CRIs da carteira, todos adimplentes, com o resultado bruto vindo, principalmente, de juros e correção monetária, complementado pela receita do caixa do fundo, sem ganhos extraordinários ou eventos de crédito.

O IPCA mais positivo reforçou a parcela de correção monetária da receita dos ativos indexados à inflação, enquanto as despesas se mantiveram mínimas, conforme regulamento do fundo.

Vale destacar que o resultado líquido de outubro foi reduzido pelo pagamento da taxa de performance acumulada no 1º semestre. Trata-se de uma despesa pontual, prevista em regulamento, que concentra em outubro um valor referente a períodos anteriores de performance provisionada.

Desconsiderando esse efeito não recorrente, o desempenho segue coerente com a geração de caixa da carteira, reforçando a estratégia de gestão ativa e a capacidade recorrente do fundo em gerar renda, equilibrando rentabilidade, garantia e risco.

DRE (R\$)	2025	jul/25	ago/25	set/25	out/25
Resultado Bruto	2.219.318	336.486	273.229	267.633	304.914
(+) Receita dos Juros	1.956.220	332.738	272.573	267.633	298.680
(+) Remuneração do Caixa	263.098	3.748	656	0	6.234
(-) Despesas dos fundos	-407.599	-70.711	-39.607	-46.462	-170.390
(-) Taxa de Gestão	-112.143	-35.000	-20.000	-27.143	-30.000
(-) Taxa de Administração	-124.740	-32.400	-16.200	-16.200	-16.200
(-) Outras Despesas	-170.717	-3.311	-3.407	-3.119	-124.190
Resultado Líquido	1.811.718	265.775	233.622	221.171	134.524
Resultado por cota (R\$)	9,06	1,33	1,17	1,11	0,67
Distribuição por cota (R\$)	7,12	1,27	1,21	1,25	1,34
Quantidade de Cotas	200.490	200.000	200.000	200.000	200.490
Reserva Acumulada	387.062	558.401	550.023	521.195	387.062
Reserva de Rendimentos	1,93	2,79	2,75	2,61	1,93
Dividend Yield Mensal (anualizado)	17,76%	15,63%	15,04%	15,76%	16,55%

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 completez 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.

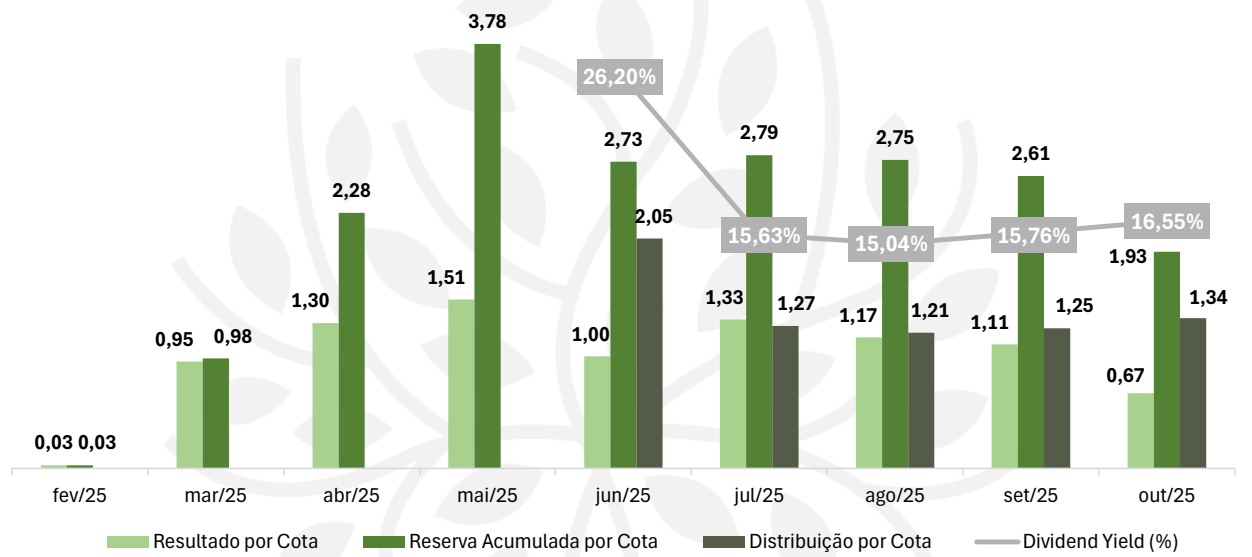




RESULTADOS E MERCADO SECUNDÁRIO

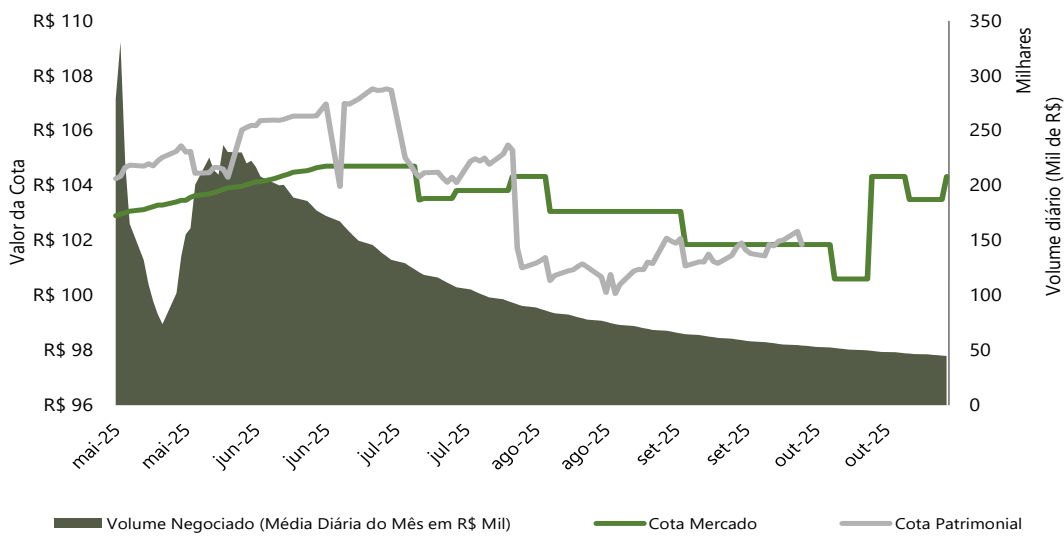
O Gráfico 4 mostra a evolução do resultado, da distribuição por cota e do *Dividend Yield* do EIRA11 ao longo de 2025. Em outubro, a distribuição foi de R\$ 1,34/cota e o *Dividend Yield* anualizado alcançou 16,55%. A distribuição considerou a liquidez acumulada em caixa, o que fez com que superasse o resultado por cota. Desde o ajuste pós-junho, o fundo vem sustentando nível estável de pagamentos, sinalizando geração de resultado e mantendo *yields* acima de 15% a.a. em todos os meses.

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



ALOCAÇÃO DOS ATIVOS

Em outubro 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 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 33,6% 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 22,2% 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 ¹ (R\$ MM)	% da Carteira	Garantias	Duration	Vcto.
CRI	Gran Lago	Loteamento	Leverage	CDI	4,85%	9,00	8,52	41,0%	CF, AF SPE, Aval PF/PF, FR 2 PMTs	4,75	20-jan-35
CRI	Botânica	Incorporação	Leverage	CDI	4,00%	5,00	4,60	22,2%	CF, AF SPE+matrícula, CF, Aval PF/PJ	2,70	20-dez-29
CRI	Aparecida Garden	Loteamento	Leverage	IPCA	12,50%	7,00	6,98	33,6%	CF, AF SPE, Aval PF/PF, FR 2 PMTs	3,00	25-mai-35
Cx.	GV Cash RF DI LP FI						0,66	3,2%			
Total						21,00	20,76	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

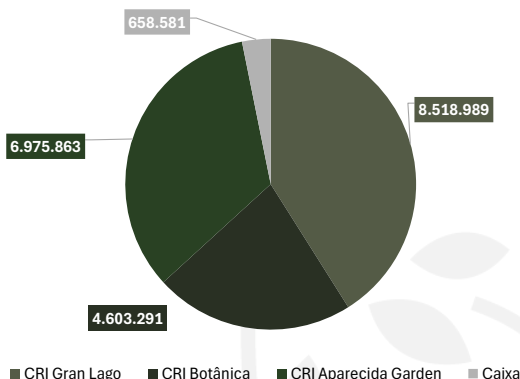
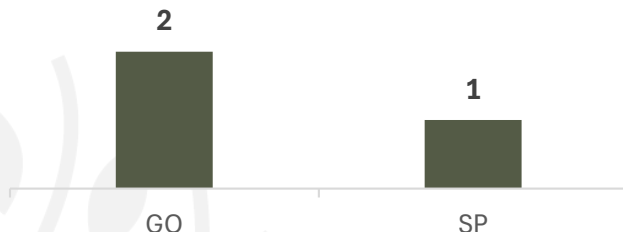


Gráfico 6 – Distribuição Geográfica



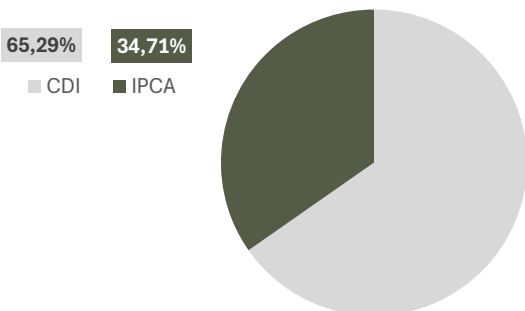
A carteira do EIRA11 mantém-se concentrada em três operações de CRIs estruturados, que representam praticamente 98% do patrimônio líquido, além de uma posição em caixa de 2%. O saldo devedor total dos ativos é de R\$ 20,1 milhões, alocado de forma equilibrada entre os CRIs.

Essa distribuição mostra que o fundo está fortemente exposto à sua estratégia, com 98% do capital alocado na estratégia de crédito imobiliário com garantias, 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, 65,29% da carteira está atrelada ao CDI e 34,71% ao IPCA, proporcionando diversificação entre inflação e juros. A taxa média ponderada dos ativos, de IPCA + 12,88% e CDI + 3,93% 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 + 12,88% a.a.

CDI + 3,93% 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

