



Relatório Gerencial EIRA 11

Março | 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 FIs, 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\$ 35,98 milhões	Valor de Mercado	R\$ 36,20 milhões	Quantidade de Cotistas	167
Cota Patrimonial ¹	R\$ 103,90	Cota Mercado ¹	R\$ 104,55	Quantidade de Cotas	346.289
Dividend Yield Março/2026 anualizado	15,89% a.a.	Dividendo Março/2026	R\$ 1,2925	Taxa Média Fundo	IPCA + 11,45 % 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.

aroeiraasset.com.br



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

Em março/26, o EIRA11 concluiu sua 2ª emissão de cotas, com captação total de R\$ 15.174.557,97, por meio da integralização de 146.289 cotas ao preço de R\$ 103,73. Parte dos recursos foi integralizada em caixa, no montante aproximado de R\$ 10mm, e permanece aplicada a 100% do DI, enquanto aproximadamente R\$ 5mm foram integralizados por meio de ativos de um FII, operação que será detalhada na seção de Alocação dos Ativos.

Seguindo a tese de investimento do Fundo, os recursos em caixa serão alocados de forma gradual e criteriosa, com foco na diversificação do portfólio, na manutenção da qualidade de crédito das operações e no fortalecimento da relação entre risco e retorno. Entendemos que o encerramento da 2ª emissão representa um passo importante para a consolidação do EIRA11, ampliando sua capacidade de originação e permitindo maior seletividade na construção da carteira.

A leitura macroeconômica de março/26 aponta para um mês de transição importante para o mercado brasileiro. O principal destaque no Brasil foi o início do ciclo de queda da Selic, com o Copom reduzindo a taxa básica de juros de 15% para 14,75%. Apesar de marcar uma mudança de direção na política monetária, o corte veio acompanhado de cautela, em um ambiente que ainda combina inflação pressionada, incertezas externas ligadas ao conflito no Oriente Médio e prêmios de risco ainda elevados na curva de juros.

Nesse contexto, a queda da Selic é positiva para os FIIs, pois tende a melhorar a atratividade da classe em relação a outras alternativas de investimento. Ainda assim, o cenário ainda exige cuidado. Os juros continuam em patamar elevado, a economia dá sinais de menor ritmo e o mercado segue atento a possíveis pioras nas expectativas de inflação, câmbio e cenário externo. Para os fundos imobiliários, isso significa que o ambiente começa a ficar mais favorável, mas ainda demanda seletividade na escolha dos ativos e disciplina na definição dos preços das operações.

Sobre o cenário internacional, março/26 foi marcado pela continuidade das tensões no Oriente Médio, envolvendo Irã, Israel e Estados Unidos. Para o Brasil, o principal ponto de atenção é o efeito desse conflito sobre o preço do petróleo. Quando o petróleo sobe ou fica muito volátil, isso pode pressionar combustíveis, fretes, custos de produção e, conseqüentemente, as expectativas de inflação. Ainda que o impacto final dependa da política de preços doméstica e do comportamento do câmbio, a maior volatilidade da commodity tende a aumentar a cautela do Banco Central e reduzir o espaço para cortes mais rápidos da Selic no curto prazo.

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 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

Cenário Macroeconômico

Dessa forma, entendemos que o choque no petróleo tornou o cenário macro brasileiro mais complexo. No início do ano, a expectativa era de um ambiente mais favorável para o início do ciclo de queda de juros, apoiado na desaceleração da atividade e na melhora gradual da inflação. No entanto, a alta do petróleo trouxe um risco adicional que não estava totalmente incorporado nas projeções.

De um lado, a economia doméstica já mostra perda de ritmo, o que abre espaço para uma política monetária menos restritiva ao longo de 2026. De outro, pressões externas sobre energia e câmbio podem dificultar a queda da inflação para a meta, exigindo uma postura mais cautelosa do Banco Central. Essa combinação reforça a expectativa de que o ciclo de queda da Selic deve ocorrer de forma mais gradual do que se imaginava anteriormente.

Sobre crédito imobiliário, segundo a Abecip, os financiamentos com recursos da poupança SBPE somaram R\$ 18,5 bilhões, alta de 56,9% contra fevereiro e 53,9% contra março/25, no melhor resultado mensal em cinco anos. O dado mostra reativação da demanda por financiamento, embora o funding tradicional siga pressionado, com captação líquida negativa da poupança em R\$ 9,1 bilhões no mês.

O descasamento entre maior demanda por crédito e menor captação da poupança tende a valorizar fontes complementares de financiamento imobiliário, incluindo estruturas de mercado de capitais, como CRIs.

Outro destaque foi a retomada, pela Caixa, do financiamento para imóveis acima de R\$ 2,25 milhões. A medida ajuda o segmento de médio e alto padrão, que vinha mais pressionado pela menor oferta de crédito e pelos juros elevados. Ainda assim, a recuperação deve ser gradual, pois o financiamento continua caro para o comprador.

No segmento econômico, o Minha Casa Minha Vida segue como principal apoio à demanda. Assim, março trouxe sinais positivos para o setor, mas o mercado ainda exige cautela, já que os juros seguem altos, a poupança continua pressionada e a qualidade dos projetos permanece determinante.

Na leitura consolidada, o cenário combinou início da queda da Selic, inflação ainda pressionada e riscos externos. Para os FIs, a perspectiva começa a melhorar com juros menores, mas ainda exige cautela na alocação. No EIRA11, com os recursos da 2ª emissão, o Fundo ganha maior capacidade de originação, mantendo disciplina na seleção dos ativos e buscando renda recorrente e sustentável aos cotistas.



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Gráfico 1 - Curva DI Futuro

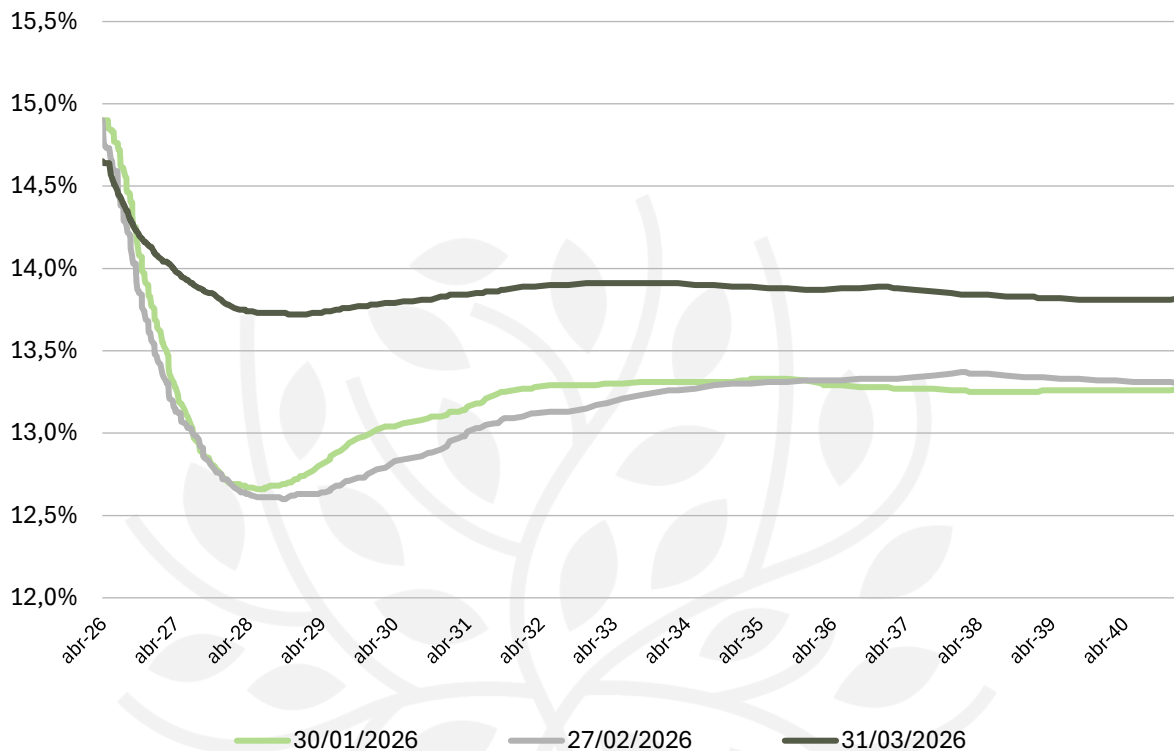
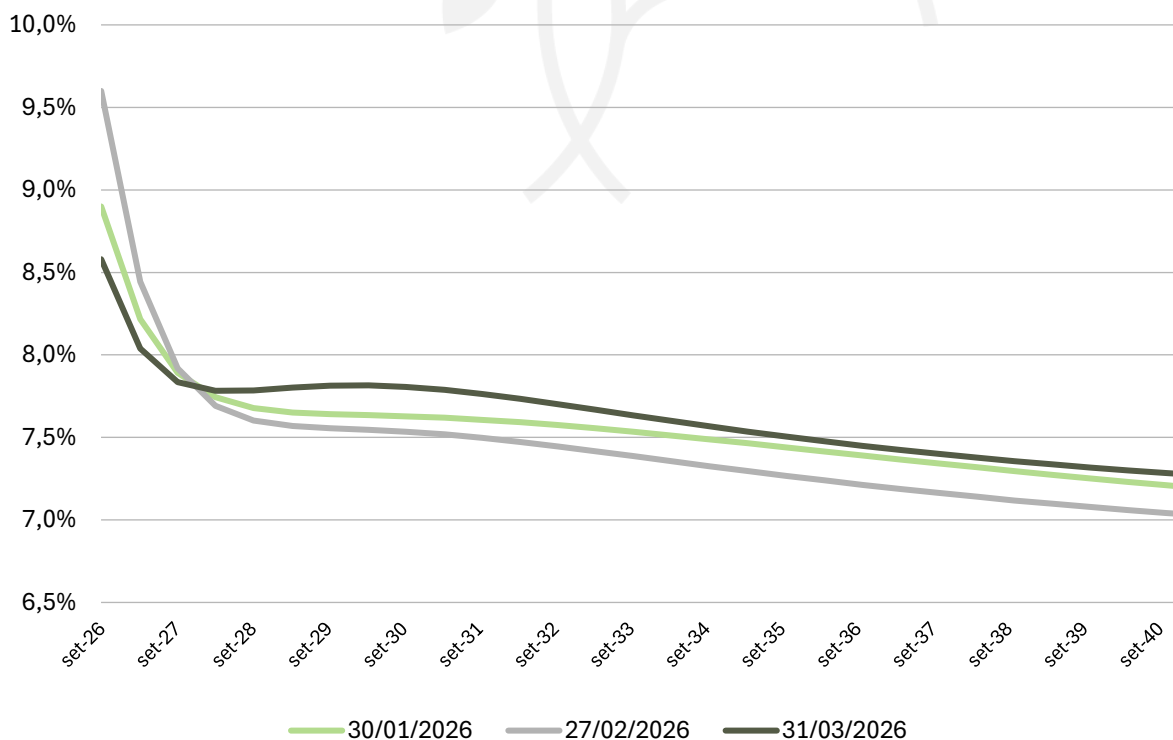


Gráfico 2 - Curva NTN-B Futura



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 março/26 mostrou abertura em relação a janeiro/26 e fevereiro/26, principalmente a partir dos vencimentos de 2028. Nos prazos mais curtos, a curva continuou próxima ao nível da Selic, indicando que o mercado ainda espera juros elevados no curto prazo. Já nos prazos intermediários, entre 2028 e 2033, a alta das taxas foi mais clara, mostrando que o mercado ficou menos confiante em uma queda rápida e contínua dos juros nos próximos anos.

Como mencionado no **Comentário do Gestor**, o cenário externo adicionou incerteza ao ambiente macroeconômico brasileiro. Com isso, os players de mercado passaram a adotar uma postura mais cautelosa nas projeções de inflação e no ritmo esperado de flexibilização da política monetária.

Na prática, a curva de março mostra que o início do ciclo de queda da Selic não foi suficiente para reduzir o prêmio de risco nos vencimentos mais longos. Os juros curtos seguem elevados, enquanto os vértices mais longos voltaram para perto de 13,8% a 14,0%. Com isso, entendemos que o mercado ainda trabalha com uma Selic mais alta por mais tempo e não precifica uma queda rápida dos juros.

No Gráfico 2, a curva de NTN-B também mostrou uma postura mais cautelosa do mercado. O prazo mais curto teve queda em relação a fevereiro, mas os prazos médios e longos voltaram a subir. As taxas reais permaneceram acima de 7% em quase toda a curva, mostrando que o mercado ainda exige um retorno elevado para investir em títulos mais longos indexados à inflação.

Na leitura da gestão, a curva de NTN-B em março/26 trouxe uma mensagem mais conservadora. A melhora ficou concentrada no prazo curto, enquanto os vencimentos médios e longos voltaram a abrir, devolvendo parte do fechamento visto em fevereiro/26. Esse movimento mostra que o mercado ainda exige um prêmio real elevado para carregar ativos de prazo mais longo, especialmente em um ambiente de inflação ainda sensível, incerteza fiscal e maior volatilidade externa.

Para o EIRA11, o cenário segue positivo pelo lado do carregamento, já que o DI permanece alto e favorece a geração de resultado dos ativos indexados a juros. Ao mesmo tempo, a abertura das curvas exige maior cuidado com prazo, indexador e spread das novas alocações, dado que movimentos de alta nas taxas podem pressionar ativos de maior duration.





DESEMPENHO

Tabela 1 – Desempenho x Valor de Mercado

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			2ª Emissão R\$ 103,73			março, 2026 R\$ 104,55		
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
mar.26	1,29	1,21%	1,29%	107%	125%	1,25%	103%	121%	1,24%	102%	120%
fev.26	1,07	1,00%	1,07%	107%	126%	1,03%	103%	122%	1,02%	103%	121%
jan.26	1,24	1,16%	1,24%	107%	125%	1,20%	103%	121%	1,19%	102%	120%
dez.25	1,28	1,22%	1,28%	105%	123%	1,23%	101%	119%	1,23%	101%	118%
nov.25	1,10	1,05%	1,10%	104%	123%	1,06%	101%	119%	1,05%	100%	118%
out.25	1,34	1,28%	1,34%	105%	124%	1,29%	101%	119%	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 março/26, o EIRA11 concluiu sua 2ª emissão de cotas, com captação total de R\$ 15.174.557,97, por meio da integralização de 146.289 cotas ao preço de R\$ 103,73. Os recursos captados permanecem em caixa no momento e serão alocados gradualmente, com foco em diversificação do portfólio e trazer solidez na relação risco-retorno do fundo.

No mês, distribuímos R\$ 1,2924 por cota. Na base da 1ª emissão, a R\$ 100,00 por cota, isso representa rentabilidade de 1,29%, equivalente a 107% do CDI e 125% do CDI gross-up. Para os cotistas que ingressaram no Follow-On, a 2ª Emissão, na base de R\$ 103,73 por cota, a rentabilidade foi de 1,25%, equivalente a 103% do CDI e 121% do CDI gross-up. Considerando o preço de mercado de R\$ 104,55 em 31/03/2026, a rentabilidade do mês foi de 1,24%, correspondente a 102% do CDI e 120% do CDI gross-up.

O histórico de distribuição e desempenho do EIRA11 mostra consistência na entrega de retorno, com geração recorrente de prêmio sobre o DI.

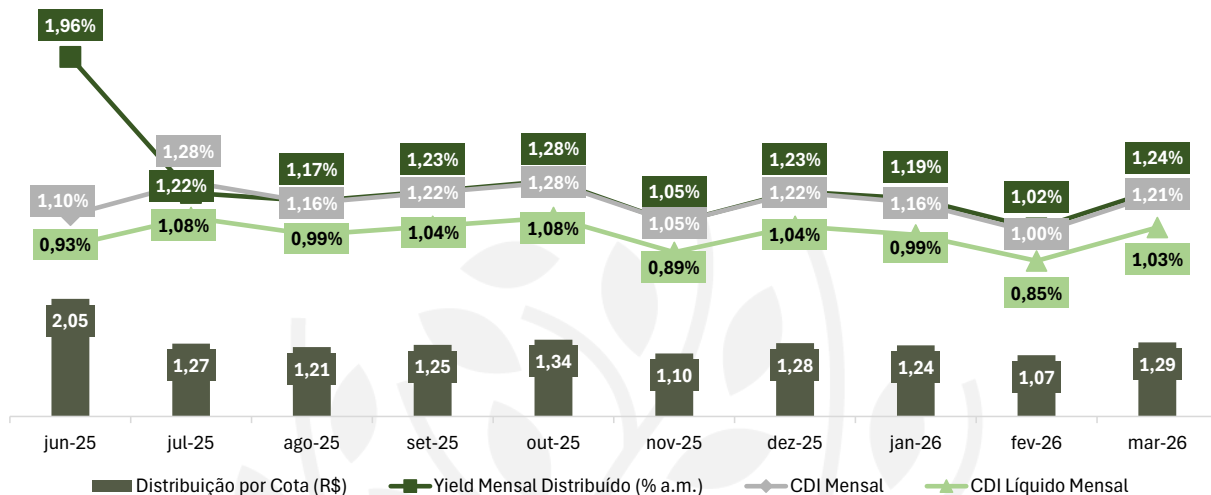
Ao longo dos meses, a distribuição do fundo superou o DI na base da cota de referência de cada período. Para o investidor pessoa física, essa atratividade é ainda maior, em razão da isenção de IR sobre os rendimentos, o que se reflete na métrica de % Taxa DI gross-up.

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.



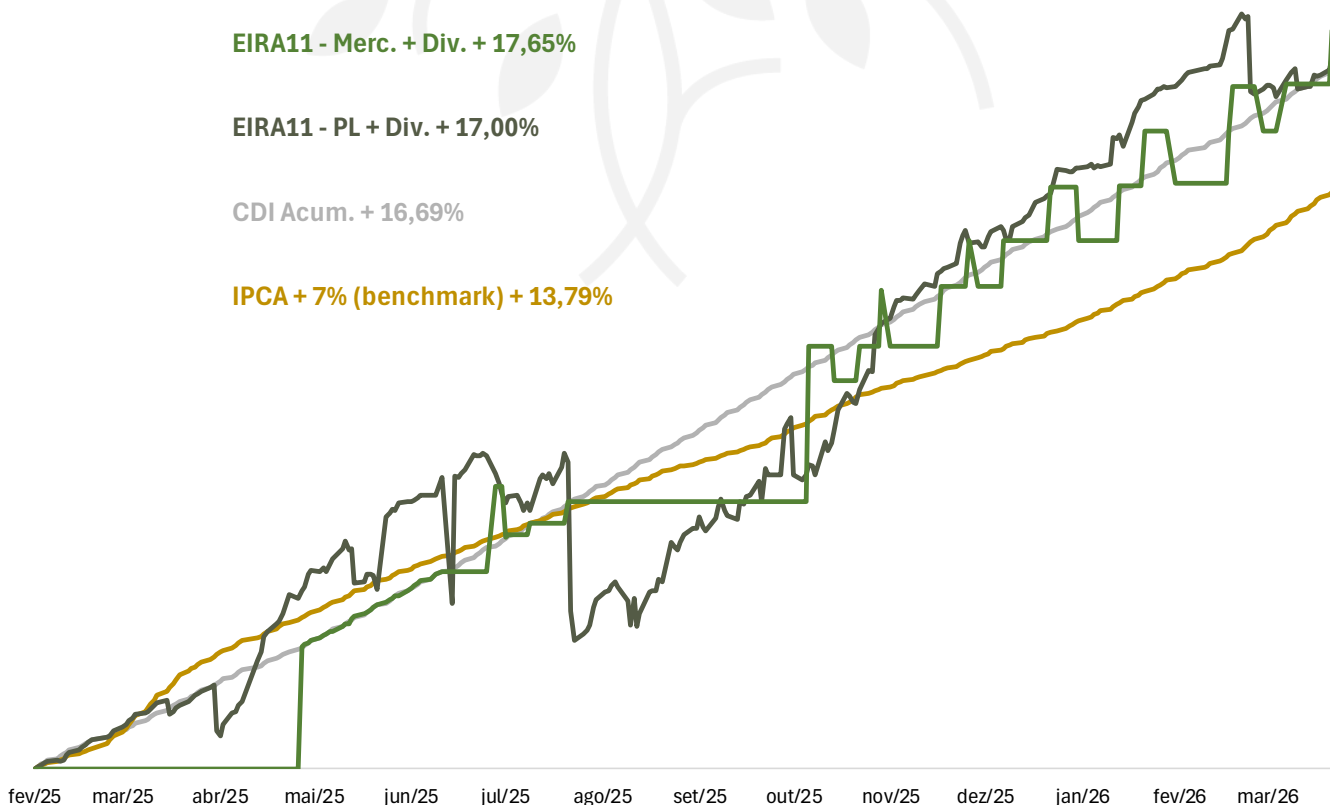
DESEMPENHO

Gráfico 3 – Dividend Yield x Rendimento



O Gráfico 3 mostra que o EIRA11 manteve consistência na distribuição ao longo do período. No acumulado, o retorno de mercado com dividendos foi de 17,65% e o retorno patrimonial com dividendos foi de 17,00%, ambos acima do CDI acumulado de 16,69% e do IPCA + 7%, de 13,79%, o benchmark do fundo.

Gráfico 4 – Retorno Acumulado



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	Distribuição por cota	Dividend Yield Mensal	Dividend Yield Acum.	Dividend Yield Anualizado	Rent. Gross-Up %CDI	Valor Cota Patrimonial	Valor Cota Mercado	EIRA11 (PL + Div.)	EIRA11 (Merc. + Div.)
mar-26	1,29	1,24%	12,53%	15,89%	119,99%	103,90	104,55	-0,64%	1,28%
fev-26	1,07	1,02%	11,30%	13,00%	120,82%	105,87	104,50	1,59%	1,02%
jan-26	1,24	1,19%	10,28%	15,21%	119,92%	105,26	104,50	2,16%	1,28%
dez-25	1,28	1,23%	9,10%	15,75%	118,24%	104,25	104,40	0,64%	1,23%
nov-25	1,10	1,05%	7,87%	13,40%	117,75%	104,86	104,40	2,58%	1,12%
out-25	1,34	1,28%	6,82%	16,55%	118,44%	103,29	104,33	2,73%	3,75%
set-25	1,25	1,23%	5,68%	15,76%	118,36%	101,85	101,85	1,92%	0,04%
ago-25	1,21	1,17%	4,40%	15,04%	118,65%	101,15	103,06	0,62%	-0,06%
jul-25	1,27	1,22%	3,18%	15,63%	112,26%	101,73	104,33	-4,21%	0,85%
jun-25	2,05	1,96%	1,96%	26,20%	209,95%	107,52	104,71	5,06%	2,74%
2025	9,50	1,31%	9,14%	16,84%	130,81%	104,25	104,40	9,06%	9,61%
2026	3,60	1,15%	3,45%	14,69%	120,48%	103,90	104,55	2,86%	3,29%

Tabela 3 – Rentabilidade x Benchmarks

Data	Distribuição por cota	Dividend Yield Mensal	CDI	CDI Líquido	IPCA ¹	IPCA + 7% ²	IFIX	IMA-B	IMA-B 5
mar-26	1,29	1,24%	1,21%	1,03%	0,70%	1,30%	-1,06%	0,17%	1,39%
fev-26	1,07	1,02%	1,00%	0,85%	0,33%	0,82%	1,32%	1,79%	1,22%
jan-26	1,24	1,19%	1,16%	0,99%	0,33%	0,90%	2,27%	1,00%	1,20%
dez-25	1,28	1,23%	1,22%	1,04%	0,18%	0,77%	3,14%	0,31%	0,95%
nov-25	1,10	1,05%	1,05%	0,89%	0,09%	0,60%	1,86%	2,04%	1,08%
out-25	1,34	1,28%	1,28%	1,08%	0,48%	1,10%	0,12%	1,05%	1,03%
set-25	1,25	1,23%	1,22%	1,04%	0,00%	0,59%	3,25%	0,54%	0,66%
ago-25	1,21	1,17%	1,16%	0,99%	0,26%	0,83%	1,16%	0,84%	1,18%
jul-25	1,27	1,22%	1,28%	1,08%	0,24%	0,86%	-1,36%	-0,79%	0,29%
jun-25	2,05	1,96%	1,10%	0,93%	0,26%	0,80%	0,63%	1,30%	0,45%
2025	9,50	1,31%	8,61%	7,32%	1,52%	5,69%	9,05%	5,37%	5,76%
2026	3,60	1,15%	3,41%	2,90%	1,37%	3,04%	2,52%	2,98%	3,87%

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.

Na Tabela 2, o principal ponto é que a distribuição do EIRA11 permaneceu elevada em março/26, mas a rentabilidade patrimonial do mês foi pressionada pela queda da cota patrimonial de R\$ 105,87 para R\$ 103,90. Esse movimento reflete o efeito da 2ª emissão de cotas, que permitiu a entrada de novos cotistas a um preço de oferta de R\$ 103,73, abaixo da cota patrimonial e da cota de mercado do período, gerando um ajuste momentâneo na cota patrimonial do fundo. Assim, a renda gerada pela carteira seguiu forte, mas o retorno patrimonial do período foi reduzido por um efeito de estrutura de capital e não por piora da geração dos ativos.

Na Tabela 3, observamos que a distribuição do EIRA11 mantém boa aderência ao CDI mensal, em geral com prêmio sobre. Já na comparação de rentabilidade total, com dividendos, o fundo segue competitivo frente ao CDI e aos demais benchmarks, tanto no mês quanto no acumulado. Isso mostra que o retorno do EIRA11 tem sido sustentado não só pela renda distribuída, mas também pela consistência da carteira ao longo do tempo e valorização patrimonial.

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 março/26, o resultado do fundo foi sustentado pela receita recorrente dos CRIs da carteira, todos adimplentes, e pela maior remuneração do caixa após o follow-on, alocado em fundo com retorno de 100% do DI. O Resultado Bruto foi de R\$ 409,8k, composto por R\$ 301,0k de juros e correção monetária e R\$ 108,8k de remuneração do caixa, sem receita com venda de papéis. Após despesas de R\$ 58,5k, sendo R\$ 39,2k de taxa de gestão, R\$ 16,2k de taxa de administração e R\$ 3,2k de outras despesas, o resultado líquido foi de R\$ 351,3k.

Para o cálculo do resultado por cota, foi considerada a base de 294.673 cotas equivalentes, composta por 200.490 cotas com peso integral no mês, 96.406 cotas integralizadas em 05/03 com peso de 18 dias úteis e 49.393 cotas integralizadas em 20/03 com peso de 7 dias úteis. Com isso, o resultado ficou em R\$ 1,19 por cota. A distribuição de R\$ 1,2924 por cota ficou acima do resultado do mês, reduzindo a reserva de rendimentos de R\$ 2,08 para R\$ 1,32 por cota, mas ainda preservando um nível relevante de colchão para a previsibilidade de renda do fundo.

DRE (R\$)	2025	2026	jan-26	fev-26	mar-26
Resultado Bruto	2.825.918	979.506	276.140	293.553	409.813
(+) Receita dos Juros	2.531.465	856.851	269.552	286.273	301.026
(+) Remuneração do Caixa	277.563	122.655	6.587	7.280	108.787
(+) Receita com Venda de papéis	16.890	0	0	0	0
(-) Despesas dos fundos	-506.795	-164.473	-49.341	-56.599	-58.534
(-) Taxa de Gestão	-172.143	-99.167	-30.000	-30.000	-39.167
(-) Taxa de Administração	-157.140	-48.600	-16.200	-16.200	-16.200
(-) Outras Despesas	-177.511	-16.706	-3.140	-10.399	-3.167
Resultado Líquido	2.319.123	815.033	226.799	236.954	351.279
% RB	82,07%	83,21%	82,13%	80,72%	85,72%
Resultado por cota (R\$)	11,59	3,51	1,13	1,18	1,19
Distribuição por cota (R\$)	9,50	3,60	1,24	1,07	1,29
Quantidade de Cotas	200.490	294.673	200.490	200.490	294.673
Reserva Acumulada	417.300	388.355	395.492	417.922	388.355
Reserva de Rendimentos	2,08	1,32	1,97	2,08	1,32
Dividend Yield Mensal (anualizado)	16,84%	14,69%	15,21%	13,00%	15,89%

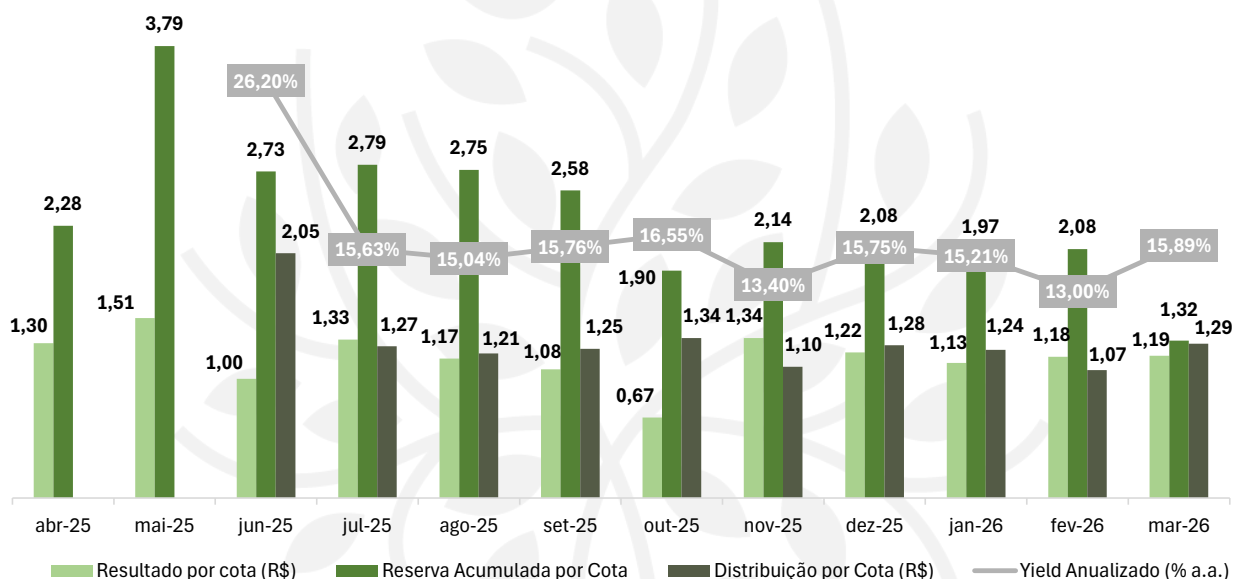
Disclaimer: O presente documento possui caráter exclusivamente informativo, refletindo a opinião pessoal dos gestores e demais membros da equipe de investimentos da Aroeira Asset e/ou baseando-se em dados publicamente disponíveis. Este material não constitui e não deve ser interpretado como recomendação 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.



RESULTADOS E MERCADO SECUNDÁRIO

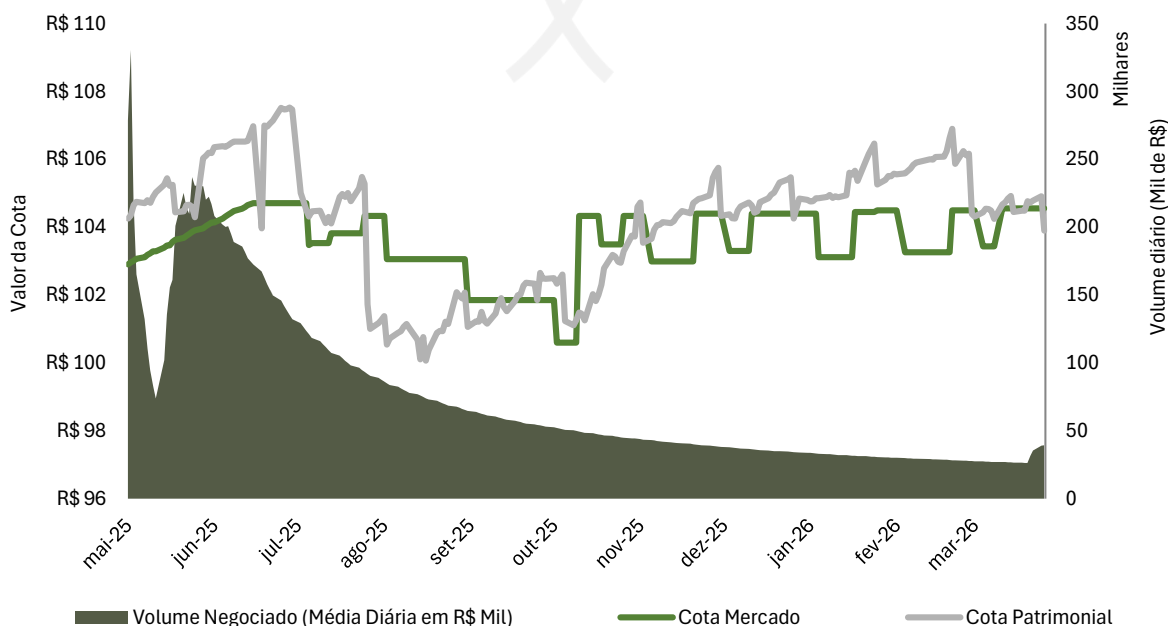
O Gráfico 5 mostra a manutenção do padrão de distribuição do EIRA11. Em mar/26, o fundo gerou R\$ 1,18 por cota e distribuiu R\$ 1,07 por cota, com dividend yield anualizado de 15,89%; como a distribuição ficou abaixo do resultado, houve aumento da reserva de rendimentos, que encerrou o mês em R\$ 2,08 por cota (vs. R\$ 1,97 em fev/25), preservando a previsibilidade de renda ao cotista, resultado recorrente e dividend yields acima do CDI em todos os meses.

Gráfico 5 – Evolução dos Resultados (últimos 12 meses)



O Gráfico 6 apresenta o desempenho da Cota de Mercado nas negociações do mercado secundário.

Gráfico 6 – 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 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



CRI Gran Lago

É um loteamento em Goiânia que representa 23,4% 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.



CRI Aparecida Garden

Este é outro ativo da carteira de loteamento residencial. Este responde por 20% 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.



CRI Botânica

Já o CRI Botânica representa 12,3% 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.

Em março/26, a carteira do EIRA11 manteve sua estratégia de alocação em CRIs voltados ao financiamento da produção. No mês, a gestora também concluiu a 2ª emissão de cotas do fundo, com integralização em caixa e ativos, incluindo a entrada do Mirante FII, com 48.732 cotas a um preço de cerca de R\$ 102,60.

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	8,58	23,4%	CF, AF SPE, Aval PF/PF, FR 2 PMTs	4,50	20-jan-35
CRI	Incorporação	Leverage	CDI	4,00%	5,00	4,51	12,3%	CF, AF SPE+matrícula, CF, Aval PF/PJ	2,50	20-dez-29
CRI	Loteamento	Leverage	IPCA	12,50%	7,00	7,36	20,0%	CF, AF SPE, Aval PF/PF, FR 2 PMTs	3,00	25-mai-35
FII	Recebíveis	-	-	-	5,00	5,00	13,6%	-	-	-
Cx.						11,30	30,8%	-	-	-
	Total				26,00	36,75	100,0%			

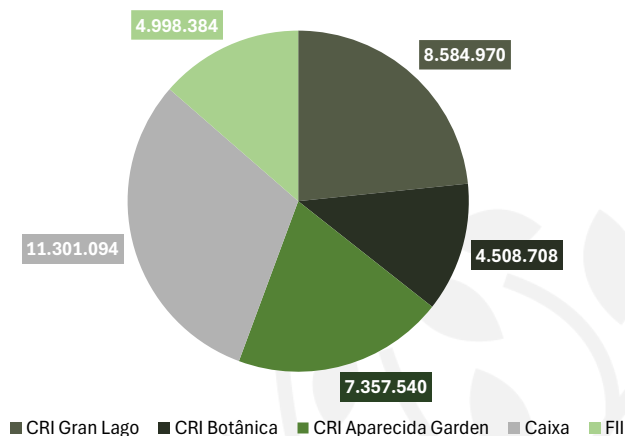
¹Saldo MTM: "Mark-to-Market" que representa o saldo devedor dos ativos baseado na referência de marcação a mercado.

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.

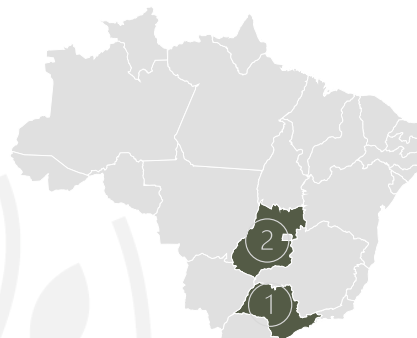


ALOCAÇÃO DOS ATIVOS

Gráfico 7 – Distribuição dos Ativos MTM



Mapa - Distribuição Geográfica



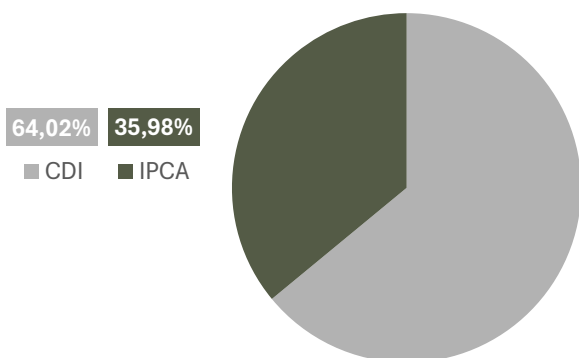
Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

Ao final de março/26, com o encerramento do follow-on, a carteira do EIRA11 estava composta por três operações de CRIs, uma posição em FII e caixa. Considerando os ativos totais de R\$ 36,75mm no fechamento do mês, o fundo encerrou o período com cerca de 56,84% da carteira alocada em CRIs, 13,89% em FII e 31,41% em caixa, mantendo liquidez para novas alocações de curto prazo.

A carteira segue alinhada à estratégia do fundo, com foco em crédito imobiliário estruturado e ativos com garantia. Em termos geográficos, os CRIs estão concentrados em Goiás e São Paulo, regiões em que a gestora identifica boa dinâmica imobiliária e oportunidades de originação.

Quanto aos indexadores, a carteira permanece majoritariamente exposta ao CDI, com 64,02%, e conta com parcela relevante atrelada ao IPCA, de 35,98%, o que contribui para a diversificação entre juros e inflação. Com isso, em março/26 a carteira de ativos representa 102,14% do PL do EIRA11, refletindo a composição de ativos e passivos, este último sendo reconhecidos pelas provisões e despesas do fundo.

Gráfico 8 – Indexadores



SPREAD MÉDIO CARTEIRA ATUAL

IPCA + 11,45% a.a.

CDI + 2,31% a.a.

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.





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

