



Relatório Gerencial EIRA 11

Julho | 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\$ 35,85 milhões	Valor de Mercado	R\$ 36,20 milhões	Quantidade de Cotistas	252
Cota Patrimonial ¹	R\$ 103,54	Cota Mercado ¹	R\$ 104,54	Quantidade de Cotas	346.289
Dividend Yield Julho/2026 anualizado	15,86% a.a.	Dividendo Julho/2026	R\$ 1,29	Taxa Média Fundo	IPCA + 11,96% ² a.a.

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

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

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

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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





COMENTÁRIOS DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

Em julho/26, o cenário macroeconômico brasileiro permaneceu marcado pelo processo gradual de flexibilização monetária. Como não houve reunião do Copom em julho/26, a Selic permaneceu em 14,25% a.a., nível definido após o corte de 25 bps realizado em junho/26.

A comunicação mais recente do Banco Central reforçou que os próximos passos dependeriam dos dados de inflação e da atividade econômica, para assim analisar as incertezas internas e externas, mantendo uma postura prudente na condução da política monetária.

A manutenção da Selic em patamar elevado continuou favorecendo o carregamento da renda fixa e dos ativos pós-fixados, enquanto a perspectiva de continuidade do ciclo de cortes passou a depender de novas evidências de desinflação.

Nesse ambiente, os ativos de maior prazo permanecem sensíveis às expectativas de inflação, à percepção de risco fiscal e ao cenário internacional, podendo apresentar volatilidade de marcação a mercado mesmo com a manutenção dos fluxos contratuais dos ativos de crédito.

Na inflação, o IPCA de junho/26, divulgado em julho/26, apresentou alta de 0,16%, abaixo dos 0,58% registrados em maio/26. No acumulado em 12 meses, o índice desacelerou de 4,72% para 4,64%. A menor leitura mensal foi favorecida principalmente pela queda de 0,24% em Alimentação e Bebidas, enquanto Habitação avançou 0,63% e apresentou a maior contribuição positiva para o índice. Ao final do mês, o IPCA-15 de julho reforçou a tendência de moderação, com alta de apenas 0,06% e inflação acumulada de 4,52% em 12 meses.

Para os FIs de papel, a menor inflação reduz pontualmente a correção monetária dos CRIs indexados ao IPCA. Por outro lado, a desaceleração dos índices de preços contribui para uma perspectiva mais favorável para a trajetória dos juros, podendo beneficiar ativos de maior duration. Ao mesmo tempo, a Selic ainda elevada continua sustentando o carregamento dos ativos indexados ao CDI.

Em relação à atividade, os indicadores divulgados ao longo de julho/26 apresentaram sinais de acomodação. A produção industrial recuou 0,2% em maio/26 frente a abril/26, interrompendo quatro meses consecutivos de crescimento.

Apesar dos sinais de desaceleração da atividade, o mercado de trabalho permaneceu aquecido. A taxa de desemprego caiu para 5,4% no trimestre encerrado em junho/26, ante 5,6% no trimestre encerrado em maio e 5,8% no mesmo período de 2025.



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

A manutenção de níveis elevados de ocupação e renda continua contribuindo para a resiliência do consumo e para a capacidade de pagamento das famílias, embora também seja um fator acompanhado pelo Banco Central na avaliação das pressões inflacionárias.

No crédito imobiliário, os financiamentos realizados com recursos do SBPE somaram R\$ 17,21 bilhões em junho/26, mantendo relativa estabilidade frente a maio/26, com alta de 0,2%, e avançando 54,2% em relação a junho/25. No primeiro semestre de 2026, o volume financiado alcançou R\$ 93,7 bilhões, crescimento de 28,5% na comparação anual, reforçando a continuidade da demanda por financiamento imobiliário mesmo em um ambiente de juros elevados.

Por outro lado, o funding tradicional permaneceu como ponto de atenção. Em junho/26, a poupança do SBPE registrou captação líquida negativa de aproximadamente R\$ 1,4 bilhão, levando as retiradas líquidas acumuladas no primeiro semestre para R\$ 30,6 bilhões.

O saldo das cadernetas encerrou o período em R\$ 764,1 bilhões. A combinação entre expansão das concessões imobiliárias e captação líquida negativa da poupança reforça a necessidade de diversificação das fontes de financiamento do setor, aumentando a relevância de instrumentos de mercado de capitais, incluindo FIs e estruturas de securitização por meio de CRIs.

Para os FIs, o ambiente de julho/26 apresentou sinais gradualmente mais favoráveis pelo avanço do processo de desinflação e pela moderação de alguns indicadores de atividade, fatores que ampliam o espaço para continuidade da flexibilização monetária ao longo do tempo. Entretanto, o nível dos juros permanece elevado e a renda fixa segue competitiva.

Nos FIs de papel, o cenário continua favorável ao carregamento dos ativos indexados ao CDI, enquanto a melhora das expectativas de inflação pode contribuir para os ativos indexados ao IPCA e para a redução da volatilidade das taxas reais de maior prazo.

Diante desse contexto, mantemos postura prudente na análise de novas operações, com estruturas de boa qualidade de recebíveis, devedores com capacidade financeira, garantias robustas e spreads compatíveis com os riscos assumidos. O EIRA11 segue buscando equilibrar geração recorrente de resultados, preservação de capital e liquidez, mantendo seletividade para aproveitar oportunidades de crédito que apresentem relação adequada entre risco e retorno.



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Gráfico 1 - Curva DI Futuro

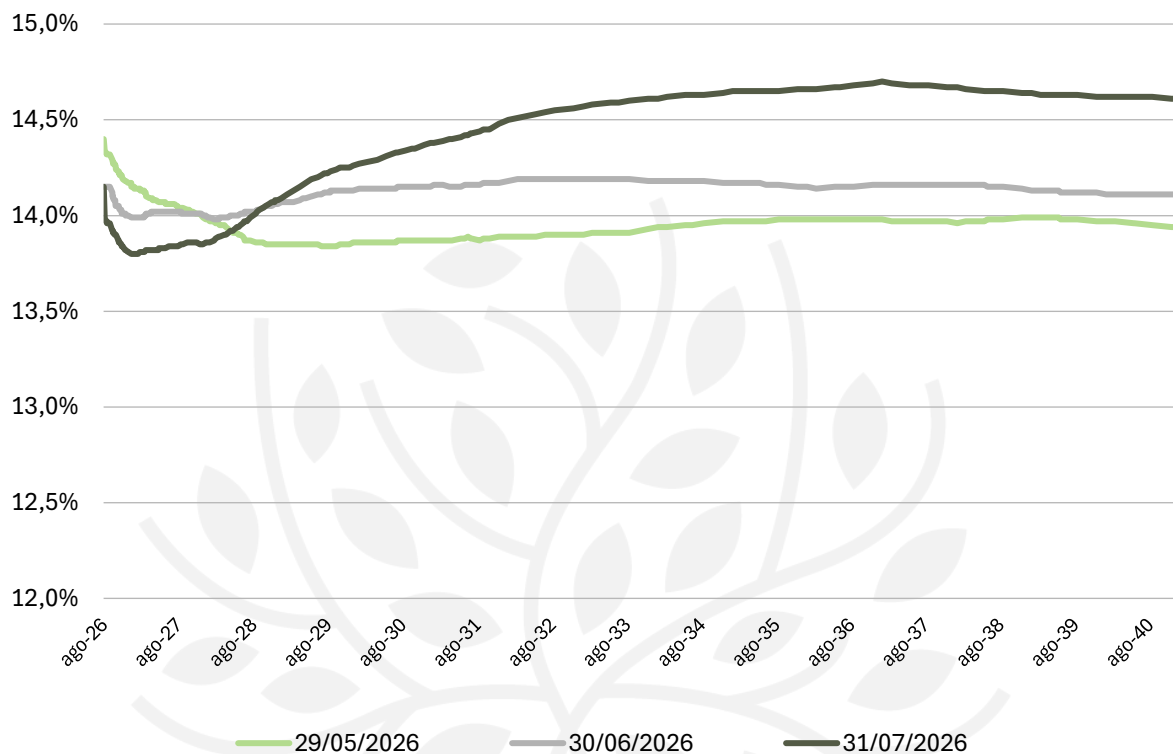
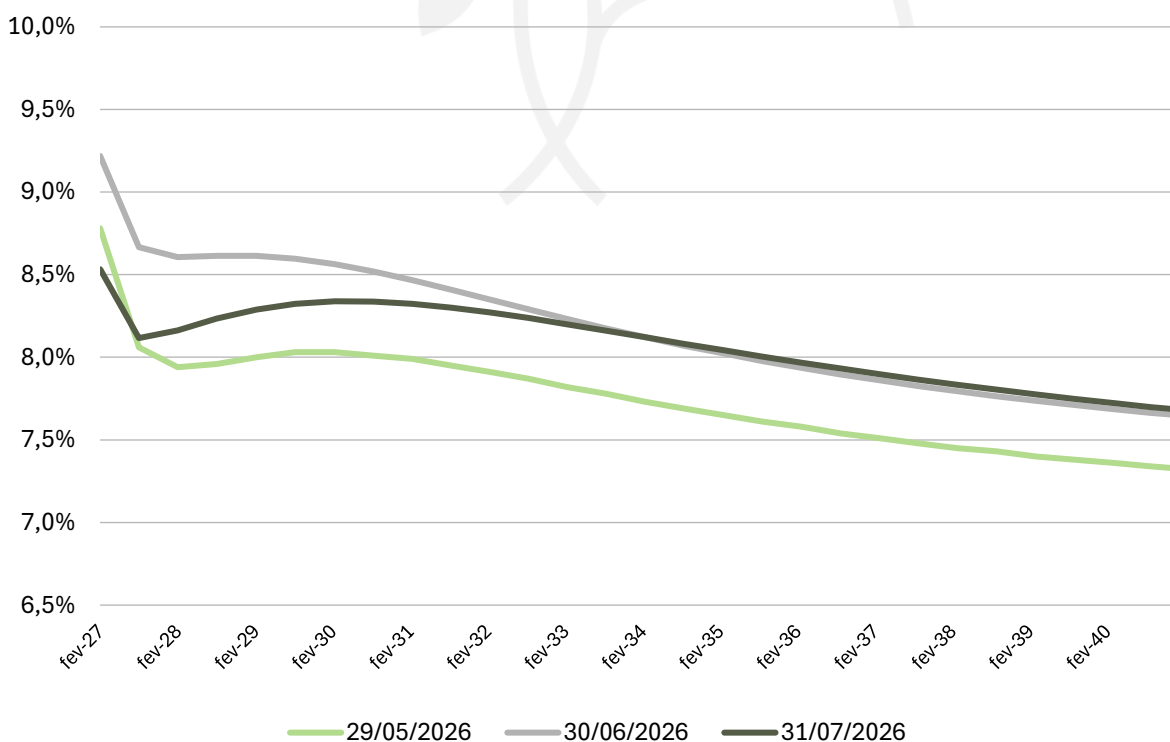


Gráfico 2 - Curva NTN-B Futura



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 31/07/2026 apresentou movimentos distintos ao longo dos vencimentos em relação às curvas de maio/26 e junho/26. Nos vértices mais curtos, houve fechamento das taxas, enquanto os vencimentos intermediários e, principalmente, longos apresentaram abertura, encerrando julho/26 acima das referências anteriores em parte relevante da curva. O movimento aumentou sua inclinação, com a ponta curta incorporando maior expectativa de flexibilização monetária e os prazos mais longos mantendo prêmio elevado.

Essa dinâmica refletiu uma combinação de sinais mais favoráveis para a inflação no curto prazo e manutenção das incertezas nos horizontes mais longos. A divulgação do IPCA-15 de julho, com alta de apenas 0,06%, abaixo das expectativas de mercado, reforçou a percepção de continuidade do ciclo de redução da Selic e contribuiu para o fechamento da ponta curta. Em contrapartida, as incertezas fiscais e externas continuaram pressionando os prêmios de prazo, em um ambiente no qual o Fed manteve os juros entre 3,50% e 3,75% ao ano e sua decisão mostrou cautela adicional com a inflação.

No Gráfico 2, a curva de NTN-B Futura apresentou fechamento em relação a junho/26 nos vencimentos curtos e intermediários, enquanto nos prazos mais longos as curvas ficaram mais próximas, com julho/26 encerrando ligeiramente acima de junho em parte da ponta longa. Em relação a maio/26, as taxas reais permaneceram mais elevadas em boa parte da curva, principalmente a partir dos vencimentos intermediários.

O movimento mostra uma redução dos juros reais nos prazos mais curtos e intermediários, favorecendo a marcação a mercado dos ativos indexados ao IPCA nesses vencimentos. Por outro lado, a manutenção de taxas elevadas na ponta longa mostra que o mercado ainda exige prêmio relevante para os prazos maiores, diante das incertezas fiscais e de longo prazo. Para novas alocações, esse nível de juros reais continua oferecendo referências de remuneração atrativas, enquanto ativos de maior duration permanecem mais sujeitos à volatilidade de mercado.

Em nossa leitura, julho/26 manteve um cenário positivo para o carregamento da carteira, principalmente nos ativos pós-fixados, devido ao nível ainda elevado da Selic. Por outro lado, os juros reais e os prêmios de longo prazo continuam exigindo atenção na escolha de prazo, indexador e spread das operações. Ao mesmo tempo, as taxas mais altas podem abrir oportunidades de novas alocações com remunerações mais atrativas.



DESEMPENHO

Tabela 1 – Desempenho x Valor de Mercado

Valores de referência			1ª Emissão			2ª Emissão			julho, 2026		
			R\$100,00			R\$103,73			R\$104,54		
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
jul.26	1,29	1,22%	1,29%	106%	125%	1,24%	102%	120%	1,23%	102%	119%
jun.26	1,19	1,12%	1,19%	106%	125%	1,15%	102%	121%	1,14%	102%	120%
mai.26	1,14	1,07%	1,14%	106%	125%	1,10%	102%	120%	1,09%	102%	120%
abr.26	1,16	1,09%	1,16%	106%	125%	1,12%	103%	121%	1,11%	102%	120%
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%

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

Em julho/26, o EIRA11 distribuiu R\$ 1,29 por cota. Sobre a cota de mercado de R\$ 104,54, o pagamento correspondeu a dividend yield mensal de 1,23%, equivalente a 102% do CDI e a 119% do CDI com gross-up.

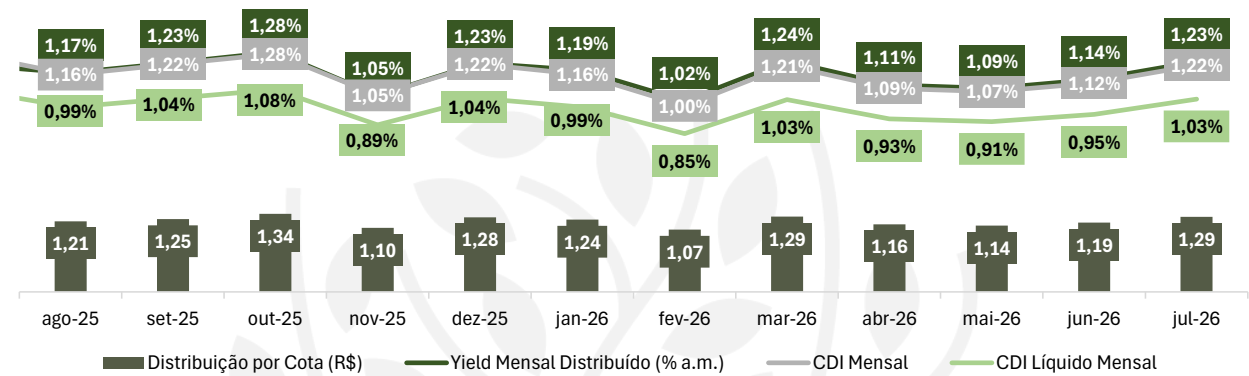
Considerando os preços de referência das emissões, a 1ª emissão, a R\$ 100,00 por cota, apresentou yield de 1,29%, equivalente a 106% do CDI e 125% do CDI com gross-up. Na 2ª emissão, a R\$ 103,73 por cota, o yield foi de 1,24%, equivalente a 102% do CDI e 120% do CDI com gross-up.

O resultado do mês foi de R\$ 1,12 por cota, abaixo da distribuição de R\$ 1,29. Dessa forma, o fundo utilizou aproximadamente R\$ 0,17 por cota da reserva de rendimentos, que encerrou julho/26 em R\$ 0,97 por cota, ante R\$ 1,13 em junho/26.



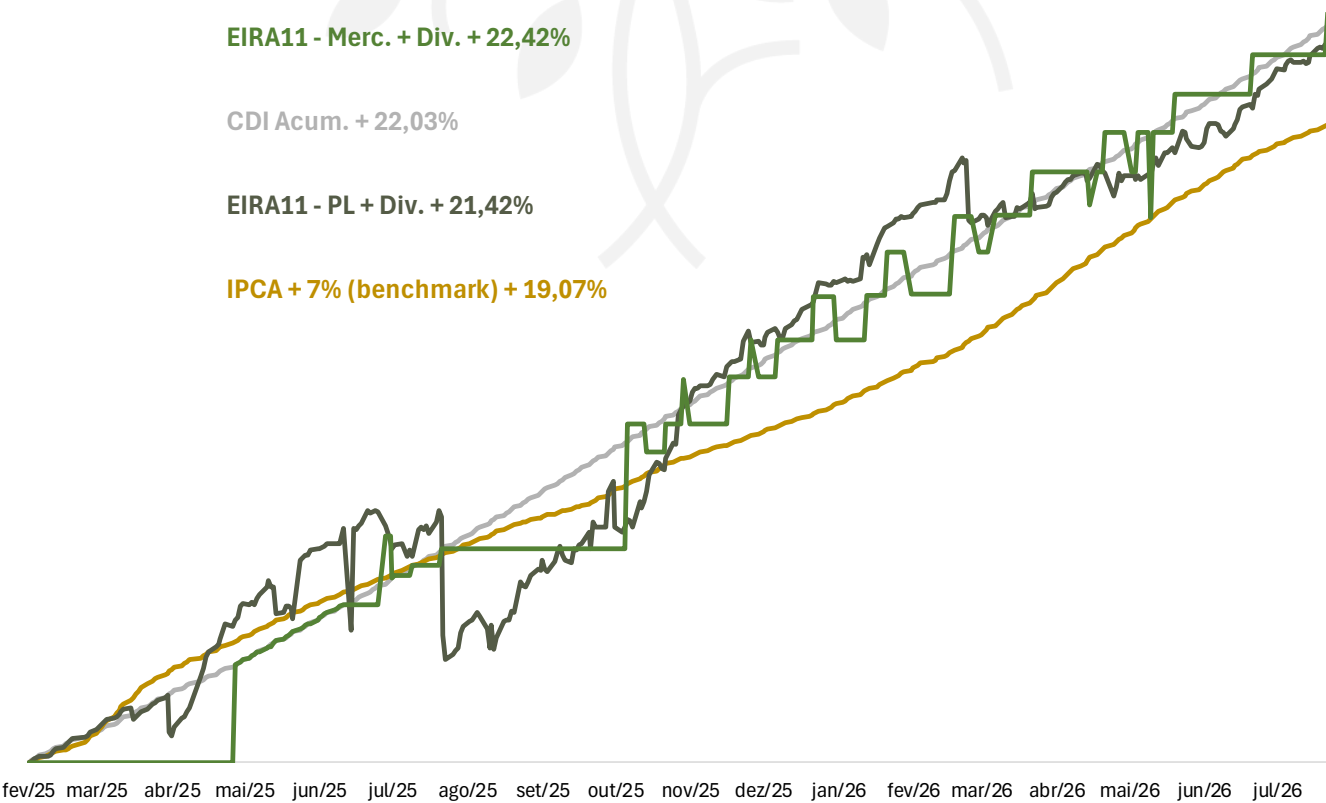
DESEMPENHO

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 22,42%, acima do CDI acumulado de 22,03%. O retorno patrimonial com dividendos foi de 21,42%, também acima do IPCA + 7%, de 19,07%, 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	Resultado por cota	Reserva Acumulada por cota	Dividend Yield Mensal	Dividend Yield Acum.	Rent. Gross-Up %CDI	Valor Cota Patrimonial	Valor Cota Mercado	EIRA11 (PL + Div.)	EIRA11 (Merc. + Div.)
jul-26	1,29	1,12	0,97	1,23%	13,93%	119,46%	103,54	104,54	1,82%	1,22%
jun-26	1,19	1,23	1,13	1,14%	13,91%	119,61%	102,96	104,55	1,30%	1,14%
mai-26	1,14	1,19	1,09	1,09%	14,73%	119,51%	102,81	104,55	0,60%	1,09%
abr-26	1,16	1,08	1,04	1,11%	13,64%	119,75%	103,33	104,55	0,57%	1,11%
mar-26	1,29	1,19	1,12	1,24%	12,53%	119,99%	103,90	104,55	-0,64%	1,28%
fev-26	1,07	1,18	2,08	1,02%	11,30%	120,82%	105,87	104,50	1,59%	1,02%
jan-26	1,24	1,13	1,97	1,19%	10,28%	119,92%	105,26	104,50	2,16%	1,28%
dez-25	1,28	1,22	2,08	1,23%	9,10%	118,24%	104,25	104,40	0,64%	1,23%
nov-25	1,10	1,34	2,14	1,05%	7,87%	117,75%	104,86	104,40	2,58%	1,12%
out-25	1,34	0,67	1,90	1,28%	6,82%	118,44%	103,29	104,33	2,73%	3,75%
set-25	1,25	1,08	2,58	1,23%	5,68%	118,36%	101,85	101,85	1,92%	0,04%
ago-25	1,21	1,17	2,75	1,17%	4,40%	118,65%	101,15	103,06	0,62%	-0,06%
2025	9,50	7,80	2,08	1,31%	9,14%	124,95%	104,25	104,40	9,06%	9,61%
2026	8,38	8,13	0,97	1,15%	8,02%	115,87%	103,54	104,54	6,75%	7,48%
Acumulado	17,88	19,72	0,97	1,23%	17,16%	91,62%	103,54	104,54	21,42%	22,42%

Tabela 3 – Rentabilidade x Benchmarks

Data	Distribuição por cota	Dividend Yield Mensal	CDI	CDI Líquido	IPCA ¹	IPCA + 7% ²	INCC	IFIX	IMA-B	IMA-B 5
jul-26	1,29	1,23%	1,22%	1,03%	0,16%	0,78%	0,85%	-0,32%	0,97%	1,24%
jun-26	1,19	1,14%	1,12%	0,95%	0,58%	1,15%	0,77%	-1,21%	-1,04%	0,22%
mai-26	1,14	1,09%	1,07%	0,91%	0,67%	1,21%	1,04%	-1,33%	0,31%	0,97%
abr-26	1,16	1,11%	1,09%	0,93%	0,88%	1,42%	0,36%	1,53%	1,81%	1,32%
mar-26	1,29	1,24%	1,21%	1,03%	0,70%	1,30%	0,34%	-1,06%	0,17%	1,39%
fev-26	1,07	1,02%	1,00%	0,85%	0,33%	0,82%	0,63%	1,32%	1,79%	1,22%
jan-26	1,24	1,19%	1,16%	0,99%	0,33%	0,90%	0,21%	2,27%	1,00%	1,20%
dez-25	1,28	1,23%	1,22%	1,04%	0,18%	0,77%	0,28%	3,14%	0,31%	0,95%
nov-25	1,10	1,05%	1,05%	0,89%	0,09%	0,60%	0,21%	1,86%	2,04%	1,08%
out-25	1,34	1,28%	1,28%	1,08%	0,48%	1,10%	0,21%	0,12%	1,05%	1,03%
set-25	1,25	1,23%	1,22%	1,04%	0,00%	0,59%	0,70%	3,25%	0,54%	0,66%
ago-25	1,21	1,17%	1,16%	0,99%	0,26%	0,83%	0,91%	1,16%	0,84%	1,18%
2025	9,50	1,31%	8,61%	7,32%	1,52%	5,69%	3,58%	9,05%	5,37%	5,76%
2026	8,38	1,15%	8,14%	6,92%	3,71%	7,82%	4,27%	1,14%	5,09%	7,80%
Acumulado	17,88	1,23%	22,03%	18,73%	7,84%	19,07%	10,16%	27,09%	17,60%	18,02%

¹IPCA: Representa o índice utilizado no cálculo dos benchmarks do fundo. Na prática, corresponde ao 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 de referência.

Na Tabela 2, o EIRA11 acumula em 2026 distribuição de R\$ 8,38 por cota, equivalente a dividend yield de aproximadamente 8,02%. A cota patrimonial encerrou julho/26 em R\$ 103,54 e a cota de mercado em R\$ 104,54, mantendo o fundo negociado acima do valor patrimonial.

Na Tabela 3, o fundo segue com desempenho competitivo frente aos principais benchmarks. No acumulado de 2026, o dividend yield de 8,02% permaneceu acima do CDI Líquido, mantendo uma remuneração atrativa ao cotista.

De forma geral, julho/26 reforça a consistência das distribuições do EIRA11 e a manutenção de um carregio atrativo da carteira, mesmo em um ambiente de juros ainda elevados e volatilidade nas curvas de 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 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.





DRE

Em julho/26, o EIRA11 apresentou resultado bruto de R\$ 461,8 mil, abaixo dos R\$ 493,3 mil registrados em junho/26. A redução decorreu principalmente da menor receita de juros dos CRIs, que passou de R\$ 387,7 mil para R\$ 340,6 mil.

Esse efeito foi parcialmente compensado pelo aumento da receita de FII, de R\$ 56,5 mil para R\$ 64,3 mil, e pela maior remuneração do caixa, que avançou de R\$ 49,1 mil para R\$ 56,9 mil.

As despesas do fundo totalizaram R\$ 72,6 mil, acima de junho/26, principalmente pelo aumento de Outras Despesas, em função de uma despesa com a B3. Com isso, o EIRA11 registrou resultado líquido de R\$ 389,2 mil, equivalente a R\$ 1,12 por cota.

A distribuição do mês foi de R\$ 1,29 por cota, acima do resultado gerado no período, levando à utilização de parte da reserva de rendimentos. A reserva encerrou julho/26 em aproximadamente R\$ 335,3 mil, equivalente a R\$ 0,97 por cota. O dividend yield mensal anualizado foi de 15,86% a.a..

DRE (R\$)	2025	2026	mai-26	jun-26	jul-26
Resultado Bruto	2.825.918	2.886.939	489.636	493.349	461.824
(+) Receita dos Juros	2.531.465	2.264.658	364.743	387.690	340.637
(+) Receita de FII	0	234.401	57.504	56.529	64.326
(+) Remuneração do Caixa	277.563	387.880	67.389	49.129	56.860
(+) Receita com Venda de papéis	16.890	0	0	0	0
(-) Despesas dos fundos	-506.795	-469.728	-76.652	-67.574	-72.575
(-) Taxa de Gestão	-172.143	-287.161	-46.999	-46.999	-46.999
(-) Taxa de Administração	-157.140	-116.278	-16.920	-16.920	-16.920
(-) Outras Despesas	-177.511	-66.288	-12.734	-3.656	-8.657
Resultado Líquido	2.319.123	2.417.212	412.984	425.775	389.249
Resultado por cota (R\$)	11,59	8,13	1,19	1,23	1,12
Distribuição por cota (R\$)	9,50	8,38	1,14	1,19	1,29
Quantidade de Cotas	200.490	346.289	346.289	346.289	346.289
Reserva Acumulada	417.300	335.273	379.046	392.737	335.273
Reserva de Rendimentos	2,08	0,97	1,09	1,13	0,97
Dividend Yield Mensal (anualizado)	16,84%	14,65%	13,90%	14,55%	15,86%

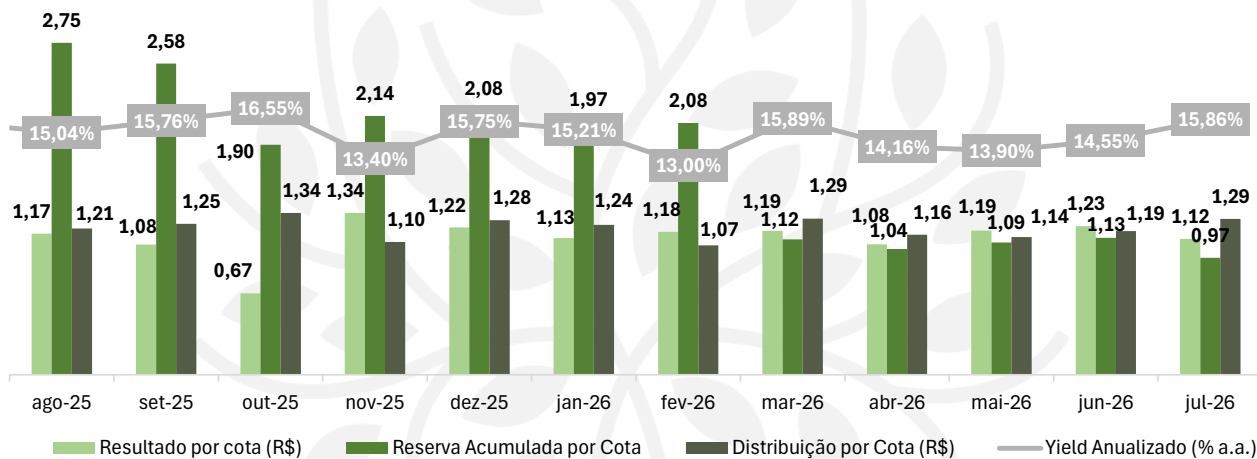
Disclaimer: O presente documento possui caráter exclusivamente informativo, refletindo a opinião pessoal dos gestores e demais membros da equipe de investimentos da Aroeira Asset e/ou baseando-se em dados publicamente disponíveis. Este material não constitui e não deve ser interpretado como recomendação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



RESULTADOS E MERCADO SECUNDÁRIO

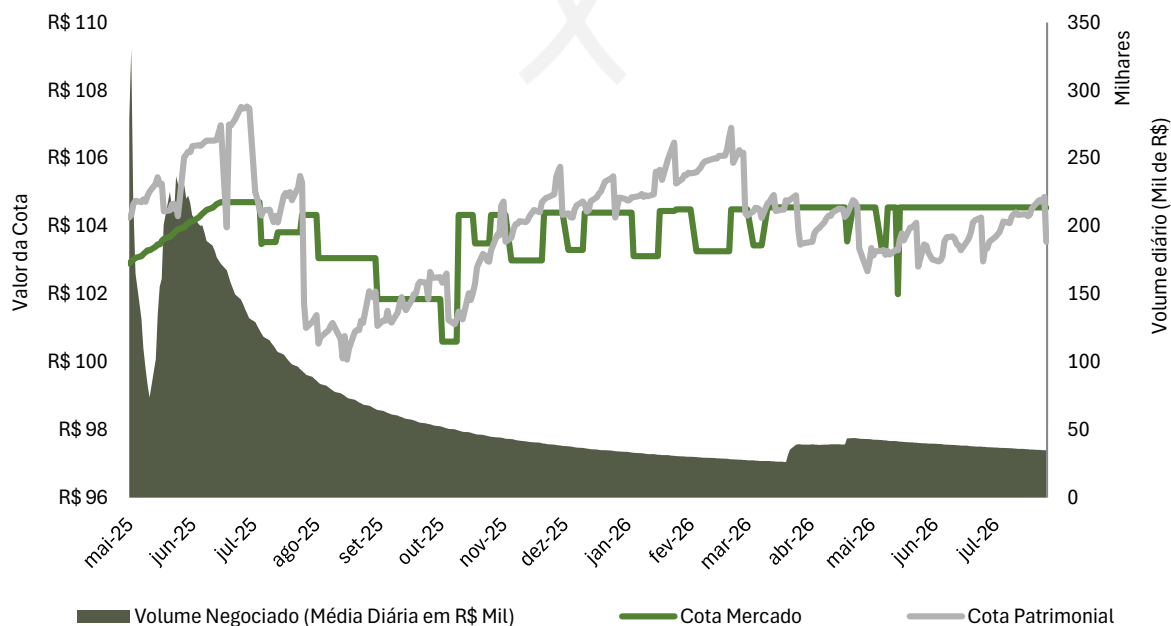
O Gráfico 5 mostra a manutenção da distribuição do EIRA11. Em Julho/26, o fundo gerou R\$ 1,12 por cota e distribuiu R\$ 1,29 por cota, com dividend yield anualizado de 15,86%. Como a distribuição ficou acima do resultado, houve utilização da reserva de rendimentos, que encerrou o mês em R\$ 0,97 por cota (vs. R\$ 1,13 em junho/26), 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 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



CRI Gran Lago

É um loteamento em Goiânia que representa 23,3% da nossa carteira, remunerado CDI + 4,85% e duration de 4,3 anos, contando com garantias como cessão fiduciária dos contratos, alienação das cotas da SPE, aval dos controladores e fundo de reserva de duas parcelas.



CRI Aparecida Garden

Este é outro ativo da carteira de loteamento residencial. Este responde por 20,4% da carteira, remuneração de IPCA + 12,50% e duration de 2,8 anos, estruturado com garantias similares às do CRI Gran Lago, reforçando a qualidade da operação.



CRI Botânica

Já o CRI Botânica representa 11,5% da carteira, remunerado a CDI + 4,00% e duration de 2,3 anos, com estrutura de garantias robusta que inclui cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação das cotas da SPE e matrícula do imóvel.



CRI Matarazzo IV Retail

O CRI Matarazzo IV Retail representa 13,7% da carteira e um risco corporativo atrelado ao complexo comercial, remunerado a CDI + 4,95%, duration de 2,06 anos e com vencimento para out/29. Apresenta estrutura de garantias que inclui cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária de imóvel, além de fundos de reserva e fiança.

Tabela 4 – Carteira de Ativos

Nº	Ativo	Devedor	Código	Segmento	Emissor	Index.	Taxa	Aquisição (R\$ MM)	Saldo MTM¹ (R\$ MM)	% da Carteira	Garantias	Duration
1	CRI	Gran Lago	C313892	Loteamento	Leverage	CDI	4,85%	9,00	8,48	23,3%	CF, AF SPE, Aval PF/PF, FR 2 PMTs	4,30
2	CRI	Botânica	C235562	Incorporação	Leverage	CDI	4,00%	5,00	4,18	11,5%	CF, AF SPE+matrícula, CF, Aval PF/PJ	2,30
3	CRI	Aparecida Garden	C265507	Loteamento	Leverage	IPCA	12,50%	7,00	7,43	20,4%	CF, AF SPE, Aval PF/PF, FR 2 PMTs	2,80
4	CRI	Matarazzo IV	C410517	Incorporação	Opea	CDI	4,95%	4,99	4,99	13,7%	CF, AF Prop. Superv., Fiança FIP, FR	2,06
5	FII	Mirante	MIRANTFI	Recebíveis	-	-	-	5,00	4,95	13,6%	-	-
6	Cx.	GV Cash RF DI LP FI							6,32	17,4%	-	-
Total								30,99	36,36	100,0%		

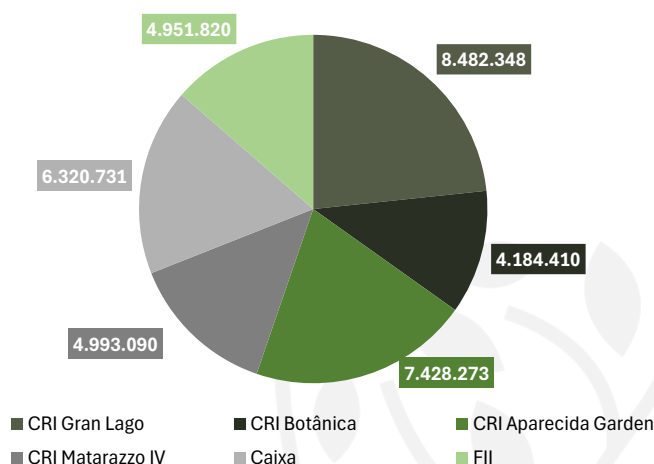
¹Saldo MTM: “Mark-to-Market” que representa o saldo devedor dos ativos baseado na referência de marcação a mercado.

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.

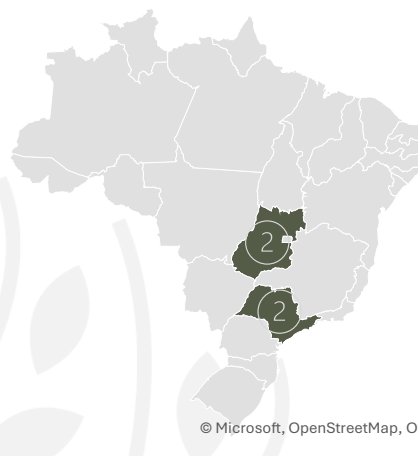


ALOCAÇÃO DOS ATIVOS

Gráfico 7 – Distribuição dos Ativos MTM



Mapa - Distribuição Geográfica

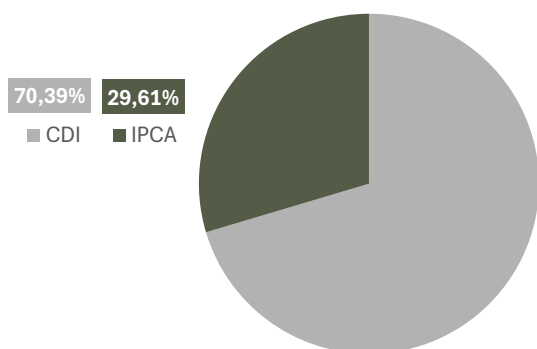


Em Julho/26, a carteira do EIRA11 estava composta por quatro operações de CRI, uma posição em FII e caixa. Considerando os ativos totais de aproximadamente R\$ 36,36 milhões no fechamento do mês, o fundo encerrou o período com cerca de 69% alocado em CRIs, 13,6% em FII e 17,4% em caixa, mantendo liquidez para novas alocações.

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

Entre os CRIs da carteira, 70,39% estão indexados ao CDI e 29,61% ao IPCA, contribuindo para a diversificação entre juros e inflação. Em Julho/26, a carteira apresentou spread médio de CDI + 3,26% a.a. e IPCA + 11,96% a.a., mantendo remuneração compatível com o perfil de crédito dos ativos.

Gráfico 8 – Indexadores CRI



SPREAD MÉDIO CARTEIRA ATUAL

IPCA + 11,96% a.a.

CDI + 3,26% 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

