



Relatório Gerencial EIRA 11

Fevereiro | 2026



Aroeira Asset



OBJETIVO DO FUNDO

O Aroeira Fundo de Investimento Imobiliário – EIRA11 busca gerar valorização e renda para seus cotistas por meio de investimentos majoritários em CRIs, cotas de FIIs, FIDCs Imobiliários e outros ativos imobiliários. A alocação é realizada conforme limites da Resolução CVM 175, priorizando ativos de qualidade e potencial de retorno no mercado imobiliário.



Big Numbers

Patrimônio Líquido	R\$ 21,23 milhões	Valor de Mercado	R\$ 20,95 milhões	Quantidade de Cotistas	123
Cota Patrimonial ¹	R\$ 105,87	Cota Mercado ¹	R\$ 104,50	Quantidade de Cotas	200.490
Dividend Yield Fevereiro/2026 anualizado	13,00% a.a.	Dividendo Fevereiro/2026	R\$ 1,07	Taxa Média Fundo	IPCA + 12,56 % 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

Este mês, o Fundo completa 1 ano de existência, marco que celebramos com um retorno acumulado de 17,68% na Cota Patrimonial + Dividendos e de 16,31% na Cota de Mercado + Dividendos, equivalentes a 115,14% e 106,23% do CDI bruto, respectivamente. Ficamos muito satisfeitos em atingir esse primeiro ciclo de desempenho e agradecemos a confiança de nossos investidores.

A leitura macroeconômica para fevereiro/26 indica algum tom de transição, com desaceleração gradual na atividade, juros ainda elevados e expectativa crescente de alívio monetário ao longo de 2026.

Nesse contexto, ganha relevância o aumento das tensões entre Irã e Oriente Médio no fim de fevereiro/26, tema que ainda não impactou o consolidado do mês, mas passou a exigir maior atenção para março/26. O principal risco está na maior volatilidade global e em seus possíveis reflexos sobre inflação, câmbio e trajetória dos juros no Brasil.

Desse modo, entendemos que esse choque persistente no petróleo tende a dificultar o processo de queda de juros local, elevando a cautela do mercado e reduzindo o espaço para compressão de prêmios de risco no curto prazo.

No cenário externo, fevereiro/26 também foi marcado por sinais mistos nos EUA. A economia americana mostrou desaceleração no 4T25, com crescimento anualizado de 1,4%, abaixo do esperado, o que reforçou a leitura de perda de tração da atividade. Ainda assim, a postura do Fed permaneceu cautelosa, sustentando um ambiente global de juros ainda apertado.

Para o mercado brasileiro, esse contexto segue relevante porque influencia o dólar, a curva de juros doméstica e o apetite global por risco, isto é, variáveis que afetam diretamente a precificação dos ativos locais, inclusive os FIIs.

No Brasil, a principal notícia do mês foi que a economia brasileira encerrou 2025 com um crescimento de 2,3%. O PIB em 2025, embora ainda positivo, mostrou uma composição menos forte do que a de 2024: o consumo das famílias perdeu ritmo, os investimentos sentiram o efeito do juro elevado e o avanço da atividade ficou mais concentrado em vetores específicos, como a agropecuária, enquanto o 4T praticamente andou de lado.



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

Em resumo, o ambiente de juros elevados, somado a estoques mais altos, aumento de custos e perda de ritmo da atividade, penalizou setores mais sensíveis ao custo do capital e ao crédito, como a construção civil, que segue como um dos principais focos de acompanhamento do Fundo.

Embora a construção civil tenha sido impactada em 2025 pelo nível restritivo de juros, pelo aumento de custos e pelo arrefecimento da atividade, entendemos que o dado mais importante é que a desaceleração do setor ocorreu muito mais por efeito de condições financeiras apertadas do que por ausência de demanda. Mesmo em um ambiente adverso, o mercado imobiliário encerrou o ano com bom nível de lançamentos e vendas, o que sugere resiliência operacional relevante.

Para 2026, a expectativa de início do ciclo de flexibilização monetária, combinada à possível melhora da atratividade do crédito imobiliário, à expansão do programa habitacional e à manutenção de um déficit habitacional estrutural elevado, sustenta uma visão mais favorável para a atividade da construção. Em nossa leitura, o setor entra em 2026 pressionado no curto prazo, mas com fundamentos que apontam para melhora gradual ao longo do ano.

A tese acima encontra suporte também nas projeções de setoriais, nesse sentido, a Abecip (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança) projeta um crescimento de 16% no financiamento imobiliário em 2026, apoiado na expectativa de queda da Selic no 2º semestre. Em paralelo, o setor recebeu suporte das mudanças recentes no funding habitacional e do reforço das políticas públicas, como a nova modalidade do Minha Casa, Minha Vida para famílias com renda de até R\$ 12 mil e a ampliação do teto do SFH para R\$ 2,25 milhões.

A leitura consolidada para 2026 combina leve desaceleração da atividade econômica, mas com mercado de trabalho ainda resiliente, inflação ainda desafiadora, mas em quadro mais favorável do que no passado recente, juros ainda elevados, porém com expectativa de início de cortes, e mercado imobiliário tentando ganhar tração com ajuda de mudanças de funding e programas habitacionais.

Nos FIs, entendemos que a perspectiva de queda da Selic tende a favorecer a classe como um todo. Ainda assim, os fundos de recebíveis com carteiras atreladas ao CDI e ao IPCA devem seguir sustentando dividendos atrativos mesmo em um ambiente de cortes graduais de juros. No EIRA11, reforçamos 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

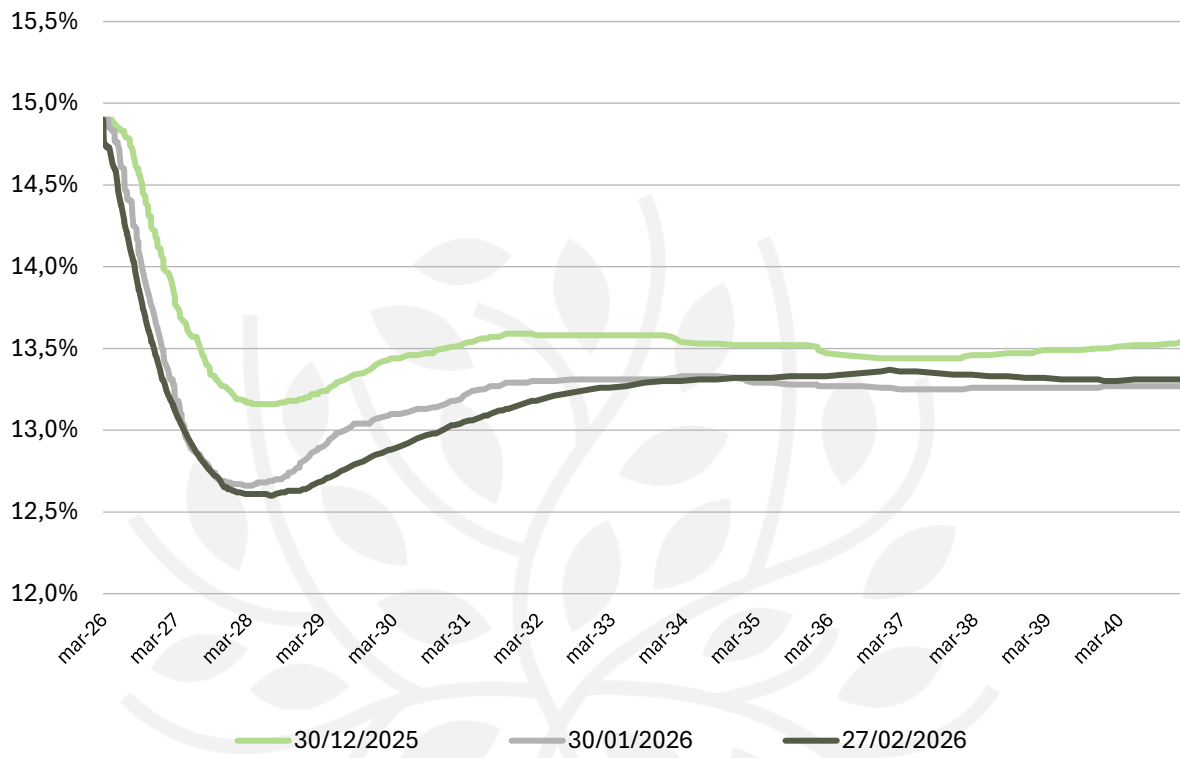
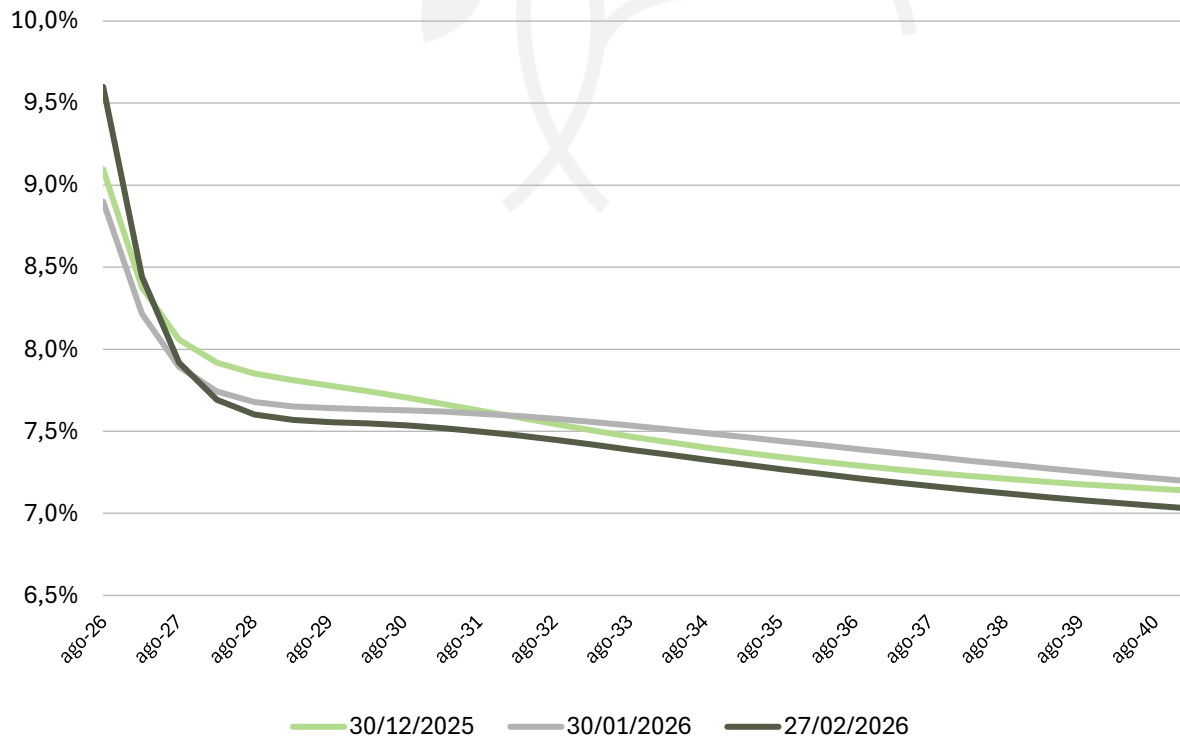


Gráfico 2 - Curva NTN-B Futura



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, a curva de DI futuro de fevereiro/26 (27/02) mostrou continuidade do movimento de melhora visto em janeiro, com novo fechamento de taxas principalmente entre os vértices intermediários e, em menor grau, também no trecho mais longo. Nos vencimentos mais curtos, a curva ainda segue próxima do nível da Selic, o que mantém válida a leitura de juros elevados no curto prazo. A diferença é que, em fevereiro/26, o vale da curva entre 2027 e 2032 ficou mais profundo, mostrando um mercado menos estressado com o cenário doméstico e mais disposto a precificar algum alívio monetário adiante. No longo prazo, até 2040, as taxas seguem em patamar ainda elevado, mas com desenho mais organizado e ligeiramente abaixo do observado no fim de janeiro/26.

Em dezembro/25 (30/12), a curva estava mais estressada ao longo de praticamente toda a extensão, sobretudo do meio para frente. Em janeiro/26 (30/01), parte dessa abertura foi devolvida, com fechamento mais evidente no meio. Já em fevereiro/26 (27/02), esse movimento avançou mais um pouco: a curva voltou a fechar, principalmente entre 2027 e 2034, enquanto o trecho mais longo permaneceu em patamar alto. Ou seja, o mercado passou a enxergar um cenário menos pressionado do que no fim de 2025, embora ainda sem embutir uma queda abrupta dos juros no curtíssimo prazo.

No Gráfico 2, a curva de NTN-B futura em fevereiro/26 trouxe uma leitura um pouco diferente. No vértice mais curto, houve leve abertura da taxa real, sugerindo que o mercado ainda carrega cautela com o curto prazo, seja pela inflação corrente, seja pela incerteza sobre o ritmo inicial de cortes. A partir daí, porém, a curva passou a fechar de forma mais clara, especialmente do trecho intermediário em diante, encerrando fevereiro abaixo de janeiro e também, em boa parte da curva, abaixo de dezembro. Ou seja, a taxa real longa continuou elevada, mas o mercado passou a pedir um prêmio um pouco menor para os vencimentos mais extensos.

Esse movimento é relevante porque, nas NTN-B longas, a convexidade segue alta e aumenta a sensibilidade dos preços à variação das taxas reais. Assim, mesmo com o nível absoluto ainda elevado, uma nova rodada de fechamento da curva pode gerar valorização relevante por marcação a mercado.

Para um FII de crédito imobiliário como o EIRA11, a leitura de fevereiro segue positiva. O carregamento em CDI continua bastante forte, dado o nível ainda elevado dos juros. Ao mesmo tempo, o fechamento do DI futuro, sobretudo no miolo da curva, melhora o pano de fundo para os ativos locais e reduz parte do estresse observado no final de 2025. Já no IPCA+, o fechamento das taxas reais intermediárias e longas amplia, de forma gradual, o espaço para valorização dos papéis bem estruturados, sem retirar a importância de manter disciplina em spread, garantias e qualidade de crédito.



DESEMPENHO

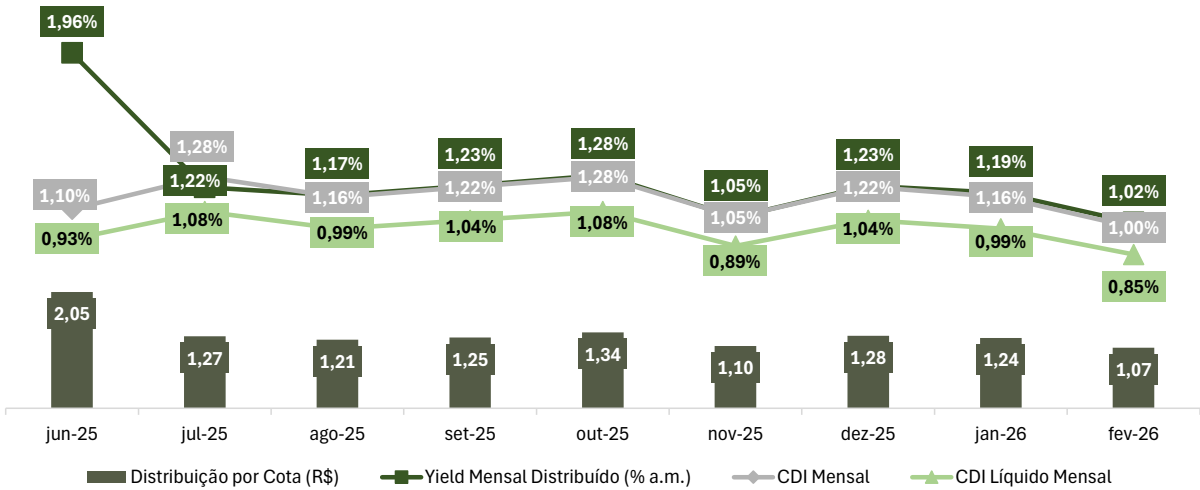
Tabela 1 – Desempenho x Valor de Mercado

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			2ª Emissão R\$ 101,23			fevereiro, 2026 R\$ 104,50		
Período	Dvd. (R\$)	Taxa DI	Rent. Divid.	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up ¹	Rent. Divid.	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up ¹	Rent. Divid.	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up ¹
fev.26	1,07	1,00%	1,07%	107%	126%	1,06%	106%	125%	1,02%	103%	121%
jan.26	1,24	1,16%	1,24%	107%	125%	1,22%	105%	124%	1,19%	102%	120%
dez.25	1,28	1,22%	1,28%	105%	123%	1,26%	104%	122%	1,23%	101%	118%
nov.25	1,10	1,05%	1,10%	104%	123%	1,09%	103%	121%	1,05%	100%	118%
out.25	1,34	1,28%	1,34%	105%	124%	1,32%	104%	122%	1,28%	101%	118%
set.25	1,25	1,22%	1,25%	102%	121%	-	-	-	1,23%	101%	118%
ago.25	1,21	1,16%	1,21%	104%	122%	-	-	-	1,17%	101%	119%
jul.25	1,27	1,28%	1,27%	100%	117%	-	-	-	1,22%	95%	112%
jun.25	2,05	1,10%	2,05%	187%	220%	-	-	-	1,96%	178%	210%

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

Em fevereiro/26, distribuímos R\$ 1,07 por cota. Na base da 1ª emissão (R\$ 100,00), isso representa uma rentabilidade de 1,07%, equivalente a 107% do CDI e 126% do CDI (gross-up). Já na base da 2ª emissão (R\$ 101,23), a rentabilidade foi de 1,06%, equivalente a 106% do CDI e 125% do CDI (gross-up). Considerando o preço de mercado de R\$ 104,50, a rentabilidade do mês foi de 1,02%, o que corresponde a 103% do CDI e 121% do CDI (gross-up).

Gráfico 3 – Dividend Yield x Rendimento da Conta



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





RENTABILIDADE

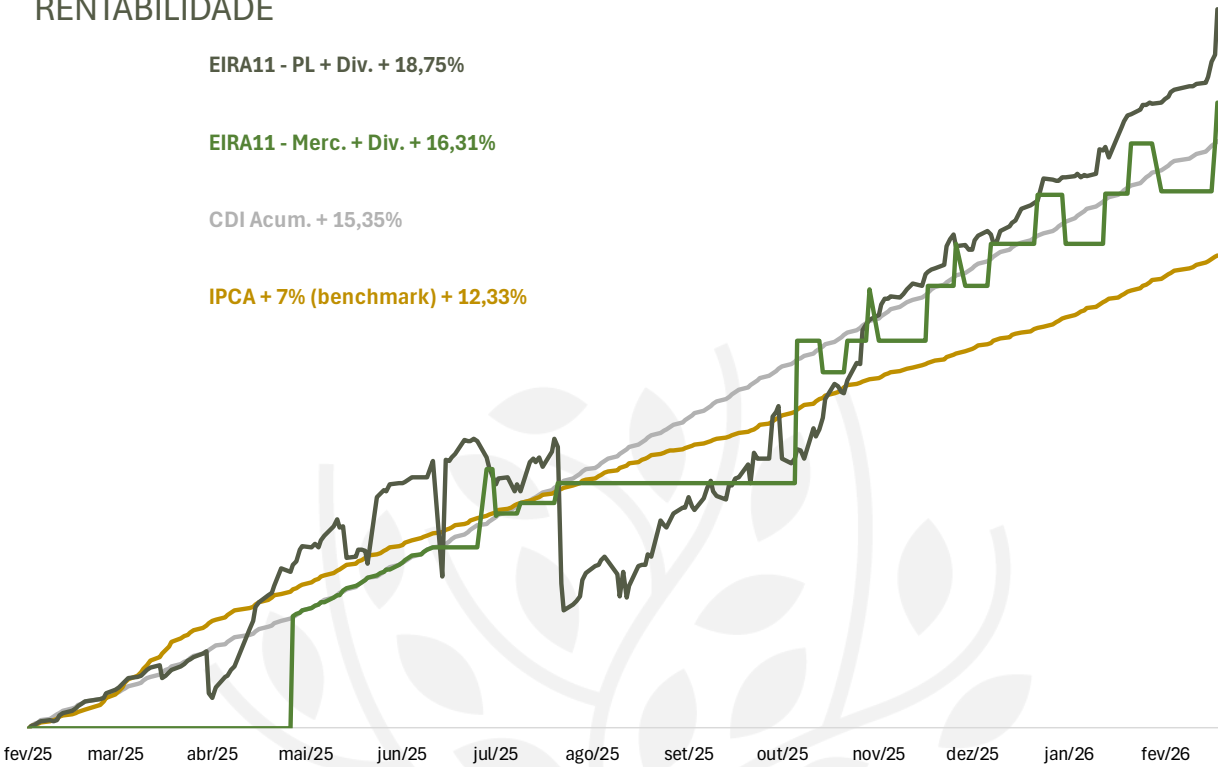


Tabela 2 – Rentabilidade, Cota Patrimonial e Cota Mercado

Data	Rendimento por cota	Dividend Yield Mensal	Dividend Yield Anualizado	Rent. Gross-Up %CDI	Valor Cota Patrimonial	Valor Cota Mercado	EIRA11 (PL + Div.)	EIRA11 (Merc. + Div.)
fev-26	1,07	1,02%	13,00%	120,82%	106,94	104,50	2,37%	0,93%
jan-26	1,24	1,19%	15,21%	119,92%	105,26	104,50	1,98%	1,18%
dez-25	1,28	1,23%	15,75%	118,24%	104,25	104,40	1,59%	2,13%
nov-25	1,10	1,05%	13,40%	117,75%	104,86	104,40	2,67%	1,28%
out-25	1,34	1,28%	16,55%	118,44%	103,29	104,33	2,53%	3,51%
set-25	1,25	1,23%	15,76%	118,36%	101,85	101,85	1,82%	0,00%
ago-25	1,21	1,17%	15,04%	118,65%	101,15	103,06	0,67%	0,00%
jul-25	1,27	1,22%	15,63%	112,26%	101,73	104,33	-3,48%	1,59%
2025	9,50	1,31%	16,84%	119,34%	104,25	104,50	7,89%	10,06%
2026	2,31	1,11%	14,10%	55,44%	106,94	104,50	2,37%	0,93%

Tabela 3 – Rentabilidade x Benchmarks

Data	Rendimento por cota	Dividend Yield Mensal	CDI	CDI Líquido	IPCA ¹	IPCA + 7% ²	IFIX	IMA-B
fev-26	1,07	1,02%	1,00%	0,85%	0,33%	0,82%	1,32%	1,79%
jan-26	1,24	1,19%	1,16%	0,99%	0,33%	0,90%	2,27%	1,00%
dez-25	1,28	1,23%	1,22%	1,04%	0,18%	0,77%	3,14%	0,31%
nov-25	1,10	1,05%	1,05%	0,89%	0,09%	0,60%	1,86%	2,04%
out-25	1,34	1,28%	1,28%	1,08%	0,48%	1,10%	0,12%	1,05%
set-25	1,25	1,23%	1,22%	1,04%	0,00%	0,59%	3,25%	0,54%
ago-25	1,21	1,17%	1,16%	0,99%	0,26%	0,83%	1,16%	0,84%
jul-25	1,27	1,22%	1,28%	1,08%	0,24%	0,86%	-1,36%	-0,79%
2025	9,50	1,31%	8,61%	7,32%	1,52%	5,69%	9,05%	5,37%
2026	2,31	1,11%	2,17%	1,85%	0,66%	1,72%	3,62%	2,81%

¹IPCA: Representa qual foi o IPCA que baseie-se no cálculo de benchmarks do fundo. Na prática, é o IPCA do mês anterior divulgado pelo IBGE.

²IPCA + 7% a.a.: Representa o benchmark do EIRA11. Taxa pré-fixada de 7% a.a. + IPCA do mês anterior ao mês referência.

Disclaimer: O presente documento possui caráter exclusivamente informativo, refletindo a opinião pessoal dos gestores e demais membros da equipe de investimentos da Aroeira Asset e/ou baseando-se em dados publicamente disponíveis. Este material não constitui e não deve ser interpretado como recomendação de investimento, análise de valor mobiliário, oferta de venda ou distribuição de quaisquer ativos. A rentabilidade passada ou histórica de fundos não representa garantia de resultados futuros. A Aroeira Asset não se responsabiliza pela exatidão ou 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, , fevereiro/26 seguiu sustentado pela receita financeira recorrente dos CRIs da carteira (todos adimplentes), somada à remuneração do caixa. No mês, o fundo registrou Resultado Bruto de R\$ 293,5 mil, composto por R\$ 286,2 mil de receita de juros e R\$ 7,2 mil de remuneração do caixa, sem receita extraordinária com venda de papéis.

Do lado das despesas, mantivemos a estrutura enxuta e dentro do esperado: as despesas totais foram de R\$ 56,5 mil, com taxa de gestão de R\$ 30,0 mil, taxa de administração de R\$ 16,2 mil e outras despesas de R\$ 10,3 mil. Com isso, o resultado líquido de janeiro foi de R\$ 236,9 mil, equivalente a R\$ 1,18 por cota, refletindo essencialmente a geração recorrente da carteira.

Na distribuição, pagamos R\$ 1,07 por cota, o que corresponde a um dividend yield mensal anualizado de 13,00%. Como a distribuição ficou acima do resultado do mês, houve uso pontual da reserva de rendimentos, que encerrou o mês em R\$ 2,08 por cota (vs. R\$ 1,97 em janeiro). A reserva segue importante para dar flexibilidade e previsibilidade na renda ao cotista, sem abrir mão de disciplina na alocação e na seleção de risco de crédito.

DRE (R\$)	2025	2026	dez-25	jan-26	fev-26
Resultado Bruto	2.825.918	569.693	294.163	276.140	293.553
(+) Receita dos Juros	2.531.465	555.825	286.231	269.552	286.273
(+) Remuneração do Caixa	277.563	13.868	7.932	6.587	7.280
(+) Receita com Venda de papéis	16.890	0	0	0	0
(-) Despesas dos fundos	-506.795	-105.940	-49.880	-49.341	-56.599
(-) Taxa de Gestão	-172.143	-60.000	-30.000	-30.000	-30.000
(-) Taxa de Administração	-157.140	-32.400	-16.200	-16.200	-16.200
(-) Outras Despesas	-177.511	-13.539	-3.680	-3.140	-10.399
Resultado Líquido	2.319.123	463.753	244.283	226.799	236.954
Resultado por cota (R\$)	11,59	2,31	1,22	1,13	1,18
Distribuição por cota (R\$)	9,50	2,31	1,28	1,24	1,07
Quantidade de Cotas	200.490	200.490	200.490	200.490	200.490
Reserva Acumulada	417.300	395.492	417.300	395.492	417.922
Reserva de Rendimentos	2,08	1,97	2,08	1,97	2,08
Dividend Yield Mensal (anualizado)	16,84%	14,10%	15,75%	15,21%	13,00%

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

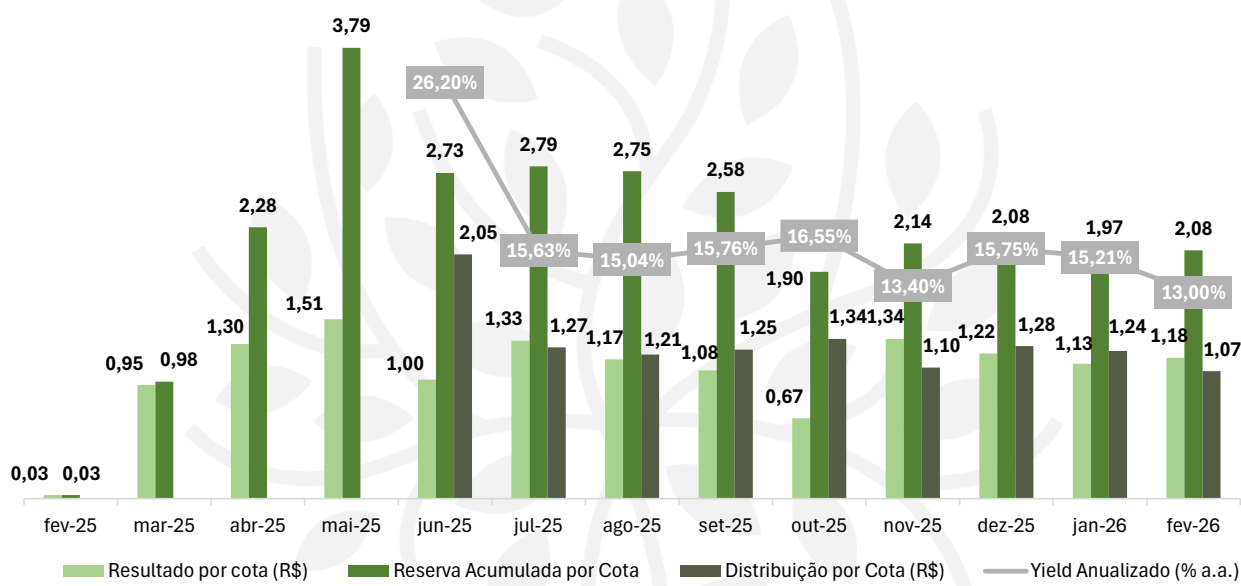




RESULTADOS E MERCADO SECUNDÁRIO

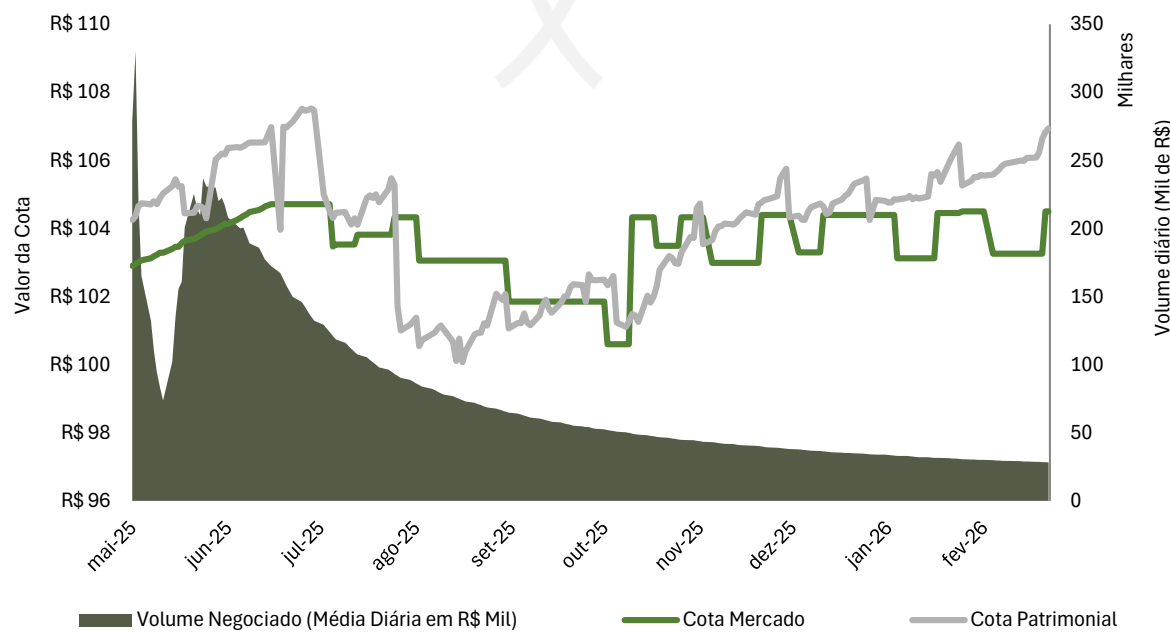
O Gráfico 4 mostra a manutenção do padrão de distribuição do EIRA11: em fev/26, o fundo gerou R\$ 1,18 por cota e distribuiu R\$ 1,07 por cota, com dividend yield anualizado de 13,00%; como a distribuição ficou abaixo do resultado, houve aumento da reserva de rendimentos, que encerrou o mês em R\$ 2,08 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 4 – Evolução dos Resultados



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

Gráfico 5 – Desempenho Mercado Secundário



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





ALOCAÇÃO DOS ATIVOS

Em fevereiro/26, a carteira do EIRA11 manteve sua estratégia clara de alocação em CRIs voltados ao financiamento da produção, em linha com o mandato de buscar renda recorrente e segurança por meio de crédito estruturado com garantias robustas.



O CRI Gran Lago é um loteamento em Goiânia que representa 39,5% da nossa carteira, remunerado CDI + 4,85% e duration de 4,50 anos, contando com garantias como cessão fiduciária dos contratos, alienação das cotas da SPE, aval dos controladores e fundo de reserva de duas parcelas. A partir deste mês, a remuneração do ativo foi ajustada para alinhar mercado e distribuição, beneficiando o investidor e preservando a boa relação com o devedor.



O CRI Aparecida Garden é outro ativo da carteira de loteamento residencial. Este responde por 34,2% da carteira, remuneração de IPCA + 12,50% e duration de 3,0 anos, estruturado com garantias similares às do CRI Gran Lago, reforçando a qualidade da operação.



Já o CRI Botânica representa 21,2% da carteira, remunerado a CDI + 4,00% e duration de 2,50 anos, com estrutura de garantias robusta que inclui cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação das cotas da SPE e matrícula do imóvel.

Tabela 4 – Carteira de Ativos

Ativo	Segmento	Emissor	Index.	Taxa	Aquisição (R\$ MM)	Saldo MTM ¹ (R\$ MM)	% da Carteira	Garantias	Duration	Vcto.
CRI	Loteamento	Leverage	CDI	4,85%	9,00	8,48	39,5%	CF, AF SPE, Aval PF/PF, FR 2 PMTs	4,50	20-jan-35
CRI	Incorporação	Leverage	CDI	4,00%	5,00	4,57	21,2%	CF, AF SPE+matrícula, CF, Aval PF/PJ	2,50	20-dez-29
CRI	Loteamento	Leverage	IPCA	12,50%	7,00	7,36	34,2%	CF, AF SPE, Aval PF/PF, FR 2 PMTs	3,00	25-mai-35
Cx.						1,10	5,1%			
Total					21,00	21,51	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 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.





ALOCAÇÃO DOS ATIVOS

Gráfico 5 – Distribuição do Saldo Devedor

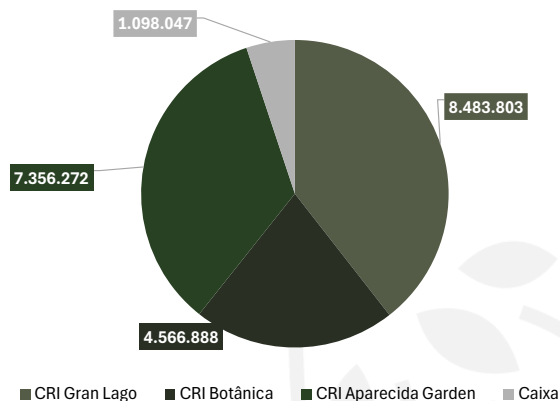
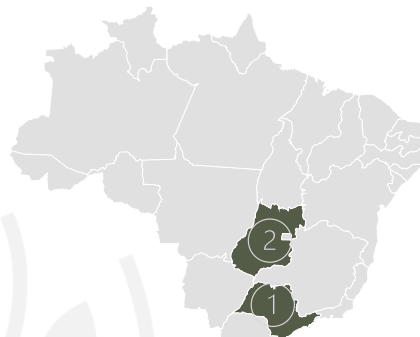


Gráfico 6 – Distribuição Geográfica



Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

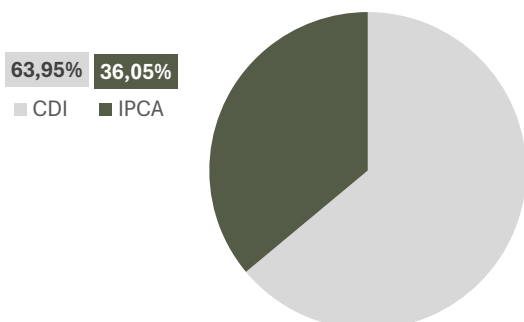
A carteira do EIRA11 mantém-se concentrada em três operações de CRIs estruturados, que representam praticamente 96% do patrimônio líquido, além de uma posição em caixa de 5%. O saldo devedor total dos ativos é de R\$ 20,4 milhões, alocado de forma equilibrada entre os CRIs.

Essa distribuição mostra que o fundo está fortemente exposto à sua estratégia, com 95% do capital alocado na estratégia de crédito imobiliário com garantias, mantendo alinhamento entre originação e preservação de valor real.

Do ponto de vista geográfico, os ativos concentram-se em dois em Goiás e um em São Paulo, refletindo a estratégia de atuar em regiões com forte dinamismo imobiliário. Essa alocação regional permite ao fundo explorar oportunidades em mercados distintos, sem comprometer o perfil de risco.

Quanto à indexação, 63,95% da carteira está atrelada ao CDI e 36,05% ao IPCA, proporcionando diversificação entre inflação e juros. A taxa média ponderada dos ativos, de IPCA + 12,56% e CDI + 3,98% 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 + 12,56% a.a.

CDI + 3,98% 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

