



Relatório Gerencial EIRA 11

Maio | 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\$ 35,60 milhões	Valor de Mercado	R\$ 36,20 milhões	Quantidade de Cotistas	242
Cota Patrimonial ¹	R\$ 102,81	Cota Mercado ¹	R\$ 104,55	Quantidade de Cotas	346.289
Dividend Yield Maio/2026 anualizado	13,90% a.a.	Dividendo Maio/2026	R\$ 1,14	Taxa Média Fundo	IPCA + 11,76% 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 Maio/26, o EIRA11 realizou uma alocação tática no CRI Matarazzo IV, com remuneração de CDI + 4,95% a.a., como parte da estratégia de otimização do caixa enquanto novas operações seguem em fase de análise e estruturação. A alocação buscou manter os recursos investidos em um ativo com remuneração aderente ao risco, preservando a disciplina de crédito e a seletividade da carteira.

No ambiente macroeconômico, o mês permaneceu marcado por juros ainda elevados, mesmo após o início do ciclo de queda da Selic. Esta estava em 14,50% ao ano, após a decisão do Copom no fim de abril, e a comunicação do Banco Central seguiu cautelosa, destacando inflação ainda acima da meta, incertezas externas e sinais mistos da atividade econômica.

Apesar da redução da Selic, o mercado continuou trabalhando com uma visão prudente para os próximos passos da política monetária. Na prática, isso significa que a queda dos juros tende a ser gradual, o que ainda mantém a renda fixa bastante competitiva. Para os FIs, esse cenário é positivo no médio prazo caso a Selic continue caindo, mas os juros longos ainda elevados podem gerar oscilações na marcação a mercado dos ativos, mesmo quando o carregamento da carteira segue positivo. Vale ressaltar que a carteira do EIRA11 segue disciplinada quanto à alocação em diferentes indexadores, porém os ativos com taxas relacionadas ao DI seguem atrativas na visão da Gestora.

Na inflação, o IPCA de Maio/26, divulgado em Junho/26, ficou em 0,58%, abaixo do resultado de abril, mas ainda acumulando 4,72% em 12 meses. A leitura continua exigindo atenção, principalmente porque a inflação ainda está acima do centro da meta e influencia diretamente a expectativa de juros. Para os FIs de papel, ativos indexados ao IPCA seguem contribuindo para o carregamento da carteira, mas uma inflação mais persistente também pode manter os juros futuros pressionados.

Em atividade econômica, os dados divulgados em Maio/26 mostraram uma economia ainda resiliente. O PIB do primeiro trimestre cresceu 1,1% frente ao trimestre anterior, com avanço da agropecuária, indústria e serviços. A construção civil também apresentou desempenho positivo no período. Essa leitura reforça que a economia ainda tem algum fôlego, o que, por um lado, ajuda a preservar a qualidade de crédito de empresas e famílias, mas, por outro lado, reduz o espaço para cortes mais rápidos de juros.



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

No setor imobiliário, o ambiente seguiu seletivo. O Minha Casa, Minha Vida continuou sendo um importante vetor de sustentação do mercado, respondendo por parcela relevante das vendas de imóveis no período. Ainda assim, o custo de capital elevado segue afetando incorporadoras, construtoras e loteadoras, principalmente nos segmentos mais dependentes de financiamento, velocidade de vendas e capacidade de repasse de preços.

No cenário internacional, os EUA seguiram como ponto de atenção. A postura ainda cautelosa do Fed, em um ambiente de inflação monitorada e maior incerteza global, manteve os juros americanos em patamar elevado. Esse quadro influencia o Brasil por meio do câmbio, do apetite a risco e da curva de juros, já que juros americanos mais altos por mais tempo tendem a limitar o espaço para fechamento mais consistente dos juros domésticos.

Também houve atenção ao petróleo, em meio às tensões no Oriente Médio e à maior volatilidade das commodities. Esse tipo de choque externo pode pressionar combustíveis, fretes e custos de produção, com reflexos nas expectativas de inflação. Por isso, mesmo com o início do ciclo de queda da Selic no Brasil, o cenário externo continuou exigindo cautela.

Para os FIs, o cenário continua exigindo equilíbrio. A queda gradual da Selic tende a melhorar a atratividade relativa da classe ao longo do tempo, mas o nível ainda alto dos juros mantém o investidor mais seletivo e pode gerar volatilidade nas cotas. Nos FIs de papel, o carregamento dos ativos segue relevante, principalmente em carteiras indexadas ao IPCA e ao CDI, mas a preservação de capital depende de boa origem, spreads adequados e acompanhamento próximo dos créditos.

Diante desse contexto, a gestora mantém postura prudente e seletiva na origem de novas operações, priorizando estruturas com bons recebíveis, garantias adequadas, devedores com capacidade financeira e remuneração compatível com o risco. Em Maio/26, o carregamento médio da carteira foi de IPCA + 11,76% a.a. e CDI + 2,98% a.a. O Fundo segue atento para novas alocações e avalia novas oportunidades de forma criteriosa, buscando equilibrar rentabilidade, risco de crédito e liquidez da carteira.



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Gráfico 1 - Curva DI Futuro

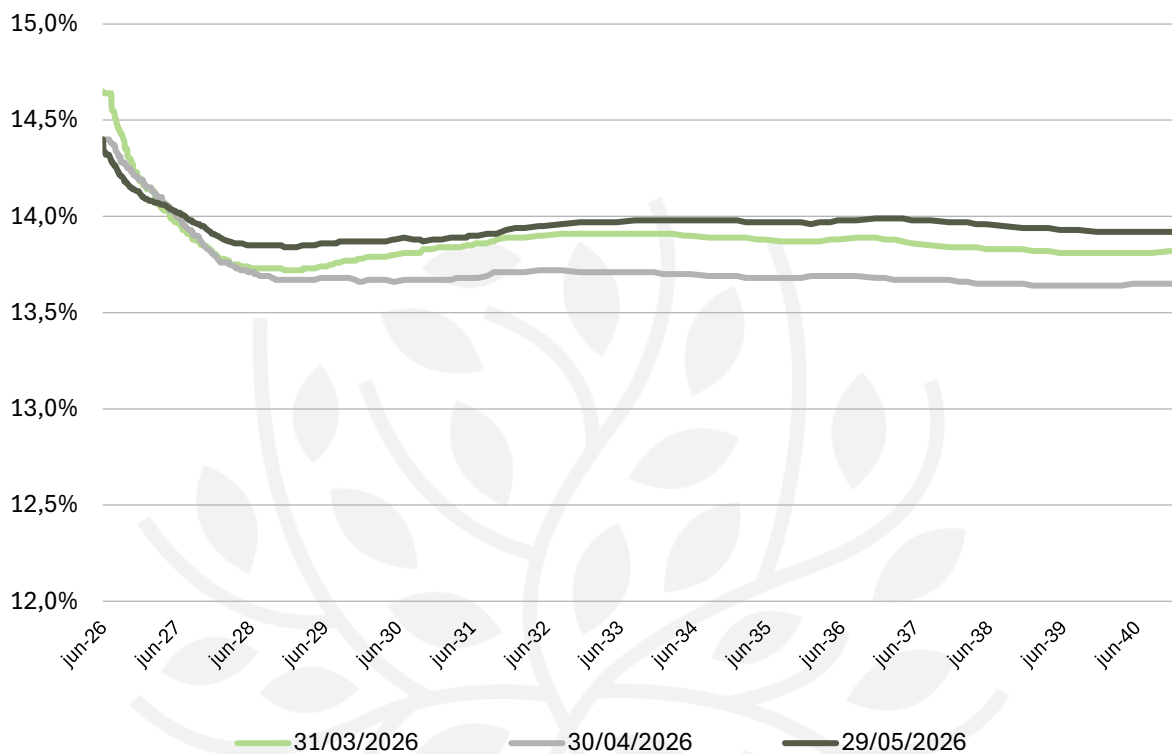


Gráfico 2 - Curva NTN-B Futura



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 29/05/2026 apresentou abertura em relação à curva de 30/04/2026, principalmente nos vértices intermediários e longos. Nos prazos mais curtos, as taxas permaneceram próximas ao nível da Selic, indicando que o mercado continuou incorporando o início do ciclo de queda de juros, mas com menor convicção sobre a velocidade e a extensão desse movimento.

A abertura da curva ao longo de maio refletiu um ambiente de cautela, com inflação persistente, atividade econômica resiliente e incertezas no cenário externo. Na prática, o mercado passou a exigir maior prêmio nos vencimentos mais longos, sinalizando que a trajetória de queda da Selic ainda deve ser gradual e dependente da evolução dos dados de inflação, fiscal e câmbio.

No Gráfico 2, a curva de NTN-B Futura também apresentou abertura em relação ao fechamento de abril, com destaque para os vencimentos intermediários e longos. As taxas reais seguiram em patamar elevado, ainda acima de 7% a.a. em parte relevante da curva, reforçando que o mercado continua demandando retorno real alto para carregar títulos indexados à inflação.

Para os ativos indexados ao IPCA, esse nível de taxa real mantém um carregamento atrativo para as carteiras de crédito, especialmente em operações com bons spreads e estrutura de garantias adequada. Por outro lado, a abertura das NTN-Bs pode pressionar a marcação a mercado dos ativos mais longos, gerando oscilações patrimoniais no curto prazo, mesmo sem alteração no fluxo contratual dos CRIs.

Na leitura da gestão, o comportamento das curvas em maio reforça um cenário ainda exigente para ativos de maior prazo. Embora o início do ciclo de queda da Selic seja positivo para a classe de fundos imobiliários ao longo do tempo, a abertura dos juros futuros mostra que o mercado segue sensível às expectativas de inflação e ao prêmio de risco. Para o EIRA11, o carregamento dos ativos permanece positivo, mas a gestão segue atenta ao prazo, indexador e spread das novas alocações, buscando preservar uma relação adequada entre retorno, risco de crédito e volatilidade de marcação a mercado.



Aroeira Asset



DESEMPENHO

Tabela 1 – Desempenho x Valor de Mercado

Valores de referência			1ª Emissão R\$100,00			2ª Emissão R\$103,73			maio, 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
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%
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 Maio/26, o EIRA11 distribuiu R\$ 1,14 por cota, equivalente a uma rentabilidade mensal de 1,09% sobre o preço de mercado de R\$ 104,55 por cota. No período, a distribuição representou aproximadamente 102% do CDI e 120% do CDI com gross-up.

Considerando os valores de referência das emissões, a 1ª emissão, com preço de referência de R\$ 100,00 por cota, o rendimento distribuído representou 1,14% no mês, equivalente a 106% do CDI e 125% do CDI com gross-up. Para a 2ª emissão, com preço de referência de R\$ 103,73 por cota, a rentabilidade foi de 1,10%, equivalente a 102% do CDI e 120% do CDI com gross-up.

O desempenho do mês reforça a capacidade de distribuição do fundo, com retorno recorrente acima do CDI e manutenção de uma relação risco-retorno.

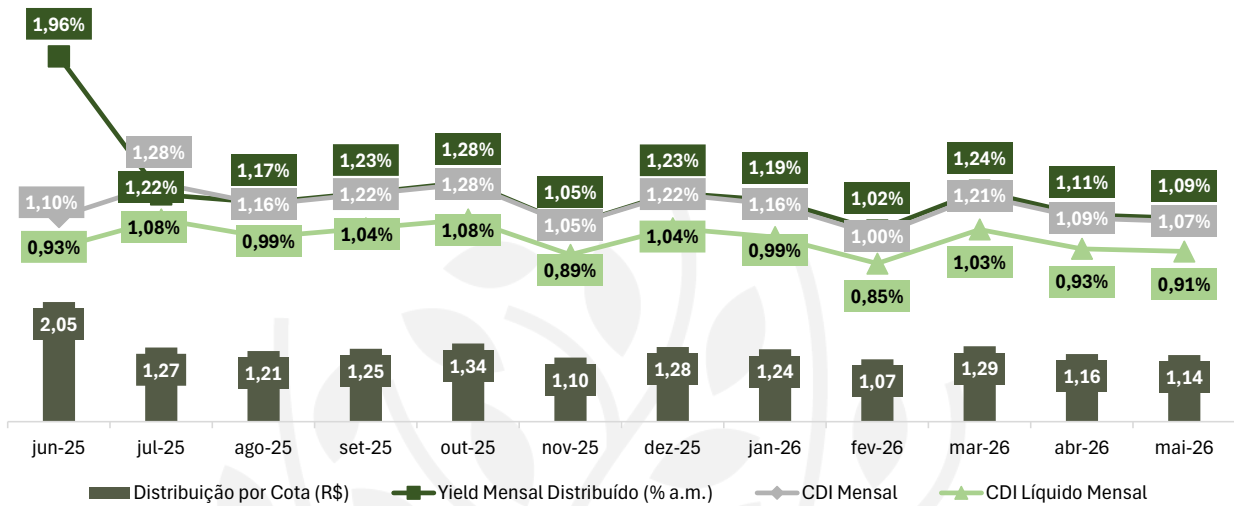
Disclaimer: O presente documento possui caráter exclusivamente informativo, refletindo a opinião pessoal dos gestores e demais membros da equipe de investimentos da Aroeira Asset e/ou baseando-se em dados publicamente disponíveis. Este material não constitui e não deve ser interpretado como recomendação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





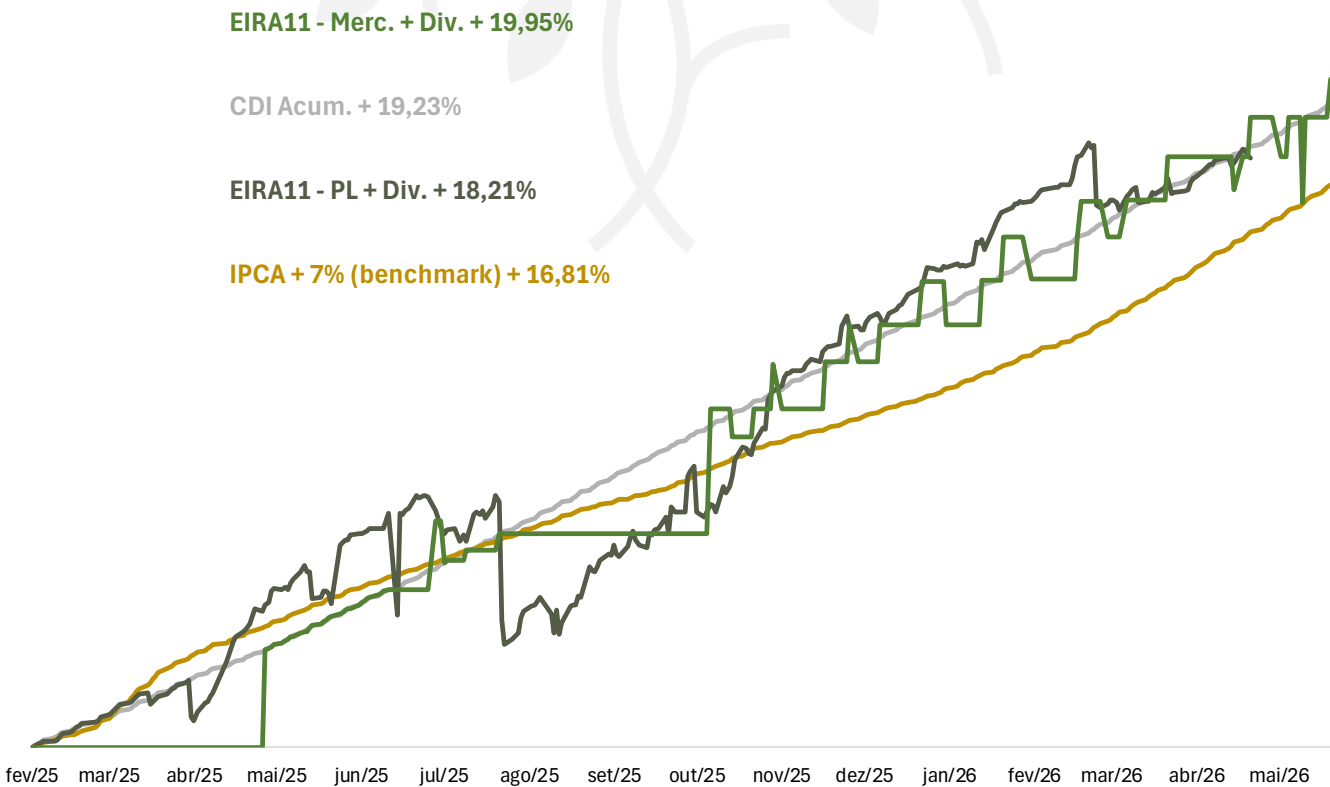
DESEMPENHO

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 19,95%, acima do CDI acumulado de 19,23%, seguido pelo retorno patrimonial com dividendos foi de 18,21%, e do IPCA + 7%, de 16,81%, 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	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.)
mai-26	1,14	1,19	109%	1,09%	14,79%	119,51%	102,81	104,55	0,60%	1,09%
abr-26	1,16	1,08	104%	1,11%	13,70%	119,75%	103,33	104,55	0,57%	1,11%
mar-26	1,29	1,19	112%	1,24%	12,59%	119,99%	103,90	104,55	-0,64%	1,28%
fev-26	1,07	1,18	208%	1,02%	11,35%	120,82%	105,87	104,50	1,59%	1,02%
jan-26	1,24	1,13	197%	1,19%	10,33%	119,92%	105,26	104,50	2,16%	1,28%
dez-25	1,28	1,22	208%	1,23%	9,14%	118,24%	104,25	104,40	0,64%	1,23%
nov-25	1,10	1,34	214%	1,05%	7,91%	117,75%	104,86	104,40	2,58%	1,12%
out-25	1,34	0,67	190%	1,28%	6,86%	118,44%	103,29	104,33	2,73%	3,75%
set-25	1,25	1,08	258%	1,23%	5,58%	118,36%	101,85	101,85	1,92%	0,04%
ago-25	1,21	1,17	275%	1,17%	4,35%	118,65%	101,15	103,06	0,62%	-0,06%
jul-25	1,27	1,33	279%	1,22%	4,35%	112,26%	101,73	104,33	-4,21%	0,85%
jun-25	2,05	1,00	273%	1,96%	1,96%	209,95%	107,52	104,71	5,06%	2,74%
2025	8,69	7,93	197%	1,20%	8,37%	114,40%	105,87	104,50	9,06%	9,61%
2026	4,66	4,65	109%	1,11%	4,46%	92,70%	102,81	104,55	3,92%	5,31%
Acumulado	15,40	17,37	109%	1,23%	14,79%	90,45%	102,81	104,55	18,21%	19,95%

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
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%
jul-25	1,27	1,22%	1,28%	1,08%	0,24%	0,86%	0,96%	-1,36%	-0,79%	0,29%
jun-25	2,05	1,96%	1,10%	0,93%	0,26%	0,80%	0,26%	0,63%	1,30%	0,45%
2025	8,69	1,20%	8,61%	7,32%	1,52%	5,69%	3,58%	9,05%	5,37%	5,76%
2026	4,66	1,11%	5,66%	4,81%	2,94%	5,77%	2,60%	2,71%	5,18%	6,25%
Acumulado	15,40	1,23%	19,23%	16,35%	7,05%	16,81%	8,39%	29,05%	17,70%	16,32%

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 EIRA11 acumula em 2026 distribuição de R\$ 4,66 por cota, equivalente a um dividend yield de 4,46%. A cota patrimonial encerrou em R\$ 102,81 e a cota de mercado em R\$ 104,55, 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 4,46% ficou próximo ao CDI Líquido, de 4,81%, e acima do IFIX, de 2,71%.

De forma geral, o resultado de Maio/26 reforça a consistência da distribuição do fundo e a manutenção de um carregamento atrativo da carteira, mesmo em um ambiente de juros ainda elevados e maior volatilidade nas curvas de mercado.



DRE

Em Maio/26, o EIRA11 apresentou resultado bruto de R\$ 489,6 mil, acima do registrado em Abril/26. O desempenho foi explicado principalmente pelo aumento da receita de juros devido a alocação em um novo CRI, que somou R\$ 364,7 mil, além da contribuição da receita do FII, de R\$ 57,5 mil. A remuneração do caixa foi de R\$ 67,4 mil, menor que no mês anterior influenciada pela alocação descrita acima.

As despesas do fundo totalizaram R\$ 76,7 mil, abaixo de Abril/26, principalmente pela redução em Outras Despesas. Com isso, o EIRA11 registrou resultado líquido de R\$ 413,0 mil, equivalente a R\$ 1,19 por cota.

A distribuição do mês foi de R\$ 1,14 por cota, abaixo do resultado gerado no período. A diferença contribuiu para reforçar a reserva acumulada, que encerrou Maio/26 em R\$ 379,0 mil, equivalente a R\$ 1,09 por cota. O dividend yield mensal anualizado foi de 13,90% a.a..

DRE (R\$)	2025	2026	mar-26	abr-26	mai-26
Resultado Bruto	2.825.918	1.931.767	409.813	462.625	489.636
(+) Receita dos Juros	2.531.465	1.536.331	301.026	314.737	364.743
(+) Receita de FII	0	113.546	0	56.042	57.504
(+) Remuneração do Caixa	277.563	281.891	108.787	91.846	67.389
(+) Receita com Venda de papéis	16.890	0	0	0	0
(-) Despesas dos fundos	-506.795	-329.579	-58.534	-88.454	-76.652
(-) Taxa de Gestão	-172.143	-193.164	-39.167	-46.999	-46.999
(-) Taxa de Administração	-157.140	-82.439	-16.200	-16.920	-16.920
(-) Outras Despesas	-177.511	-53.976	-3.167	-24.536	-12.734
Resultado Líquido	2.319.123	1.602.188	351.279	374.172	412.984
Resultado por cota (R\$)	11,59	5,78	1,19	1,08	1,19
Distribuição por cota (R\$)	9,50	5,90	1,29	1,16	1,14
Quantidade de Cotas	200.490	346.289	294.673	346.289	346.289
Reserva Acumulada	417.300	360.832	388.355	360.832	379.046
Reserva de Rendimentos	2,08	1,04	1,12	1,04	1,09
Dividend Yield Mensal (anualizado)	16,84%	14,43%	15,89%	14,16%	13,90%

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.

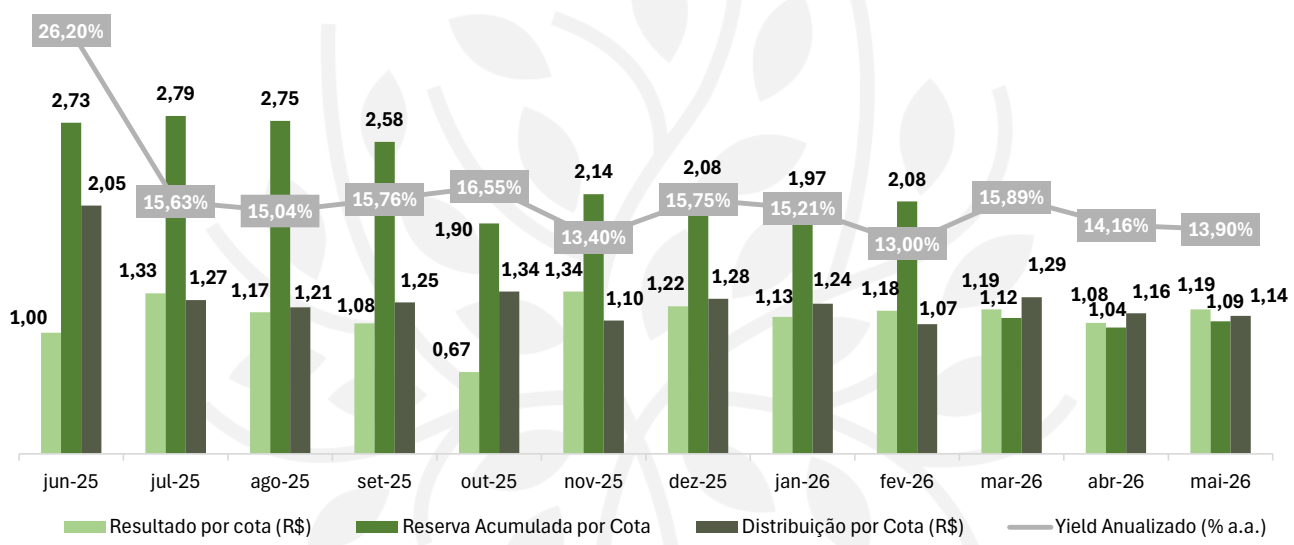




RESULTADOS E MERCADO SECUNDÁRIO

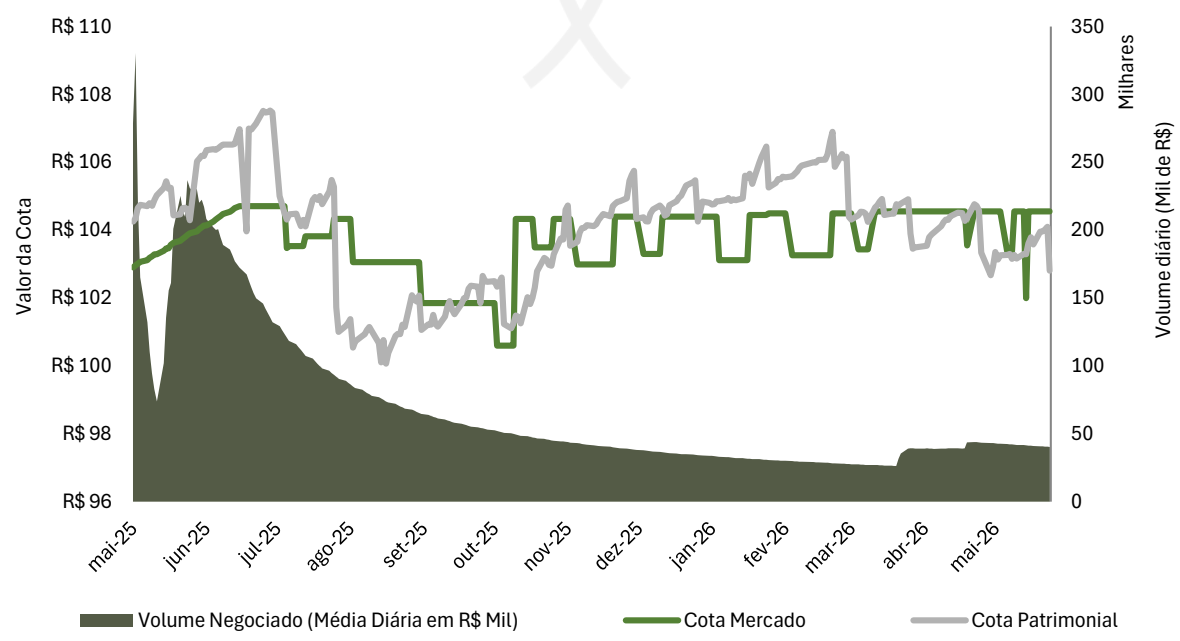
O Gráfico 5 mostra a manutenção da distribuição do EIRA11. Em Maio/26, o fundo gerou R\$ 1,08 por cota e distribuiu R\$ 1,16 por cota, com dividend yield anualizado de 14,16%. Como a distribuição ficou acima do resultado, houve uso parcial da reserva de rendimentos, que encerrou o mês em R\$ 1,04 por cota (vs. R\$ 1,12 em Março/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 23,5% 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.



CRI Aparecida Garden

Este é outro ativo da carteira de loteamento residencial. Este responde por 20,6% da carteira, remuneração de IPCA + 12,50% e duration de 3,0 anos, estruturado com garantias similares às do CRI Gran Lago, reforçando a qualidade da operação.



CRI Botânica

Já o CRI Botânica representa 11,6% 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.



CRI Matarazzo IV Retail

O CRI Matarazzo IV Retail representa 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

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	8,11	22,5%	CF, AF SPE, Aval PF/PF, FR 2 PMTs	4,30	20-jan-35
CRI	Incorporação	Leverage	CDI	4,00%	5,00	4,20	11,7%	CF, AF SPE+matrícula, CF, Aval PF/PJ	2,50	20-dez-29
CRI	Loteamento	Leverage	IPCA	12,50%	7,00	7,54	20,9%	CF, AF SPE, Aval PF/PF, FR 2 PMTs	3,00	25-mai-35
CRI	Incorporação	Opea	CDI	4,95%	4,99	4,99	13,9%	CF, AF Prop. Superv., Fiança FIP, FR	2,06	31-out-29
FII	Recebíveis	-	-	-	5,00	4,99	13,8%	-	-	-
Cx.						6,21	17,2%	-	-	-
	Total				30,99	36,04	100,0%			

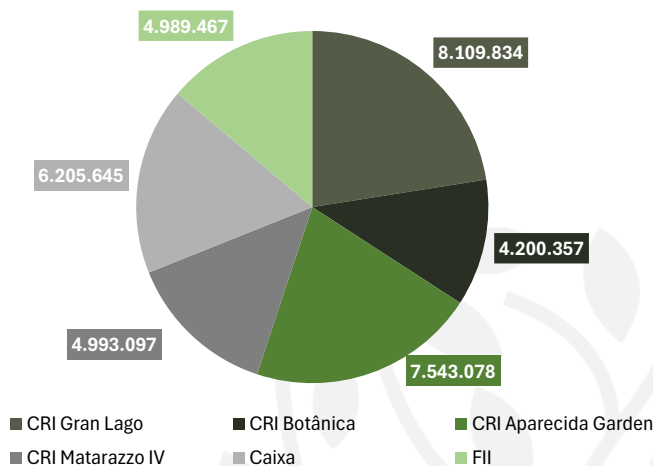
¹Saldo MTM: “Mark-to-Market” que representa o saldo devedor dos ativos baseado na referência de marcação a mercado.

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.

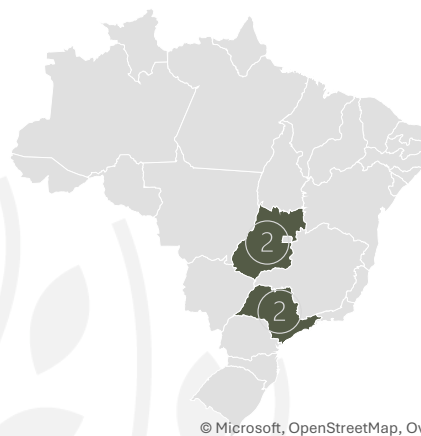


ALOCAÇÃO DOS ATIVOS

Gráfico 7 – Distribuição dos Ativos MTM



Mapa - Distribuição Geográfica



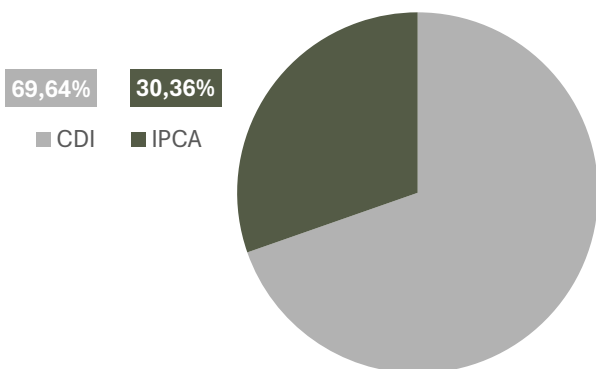
Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

Em Maio/26, a carteira do EIRA11 estava composta por três operações de CRI, uma posição em FII e caixa. Considerando os ativos totais de aproximadamente R\$ 36,25 milhões no fechamento do mês, o fundo encerrou o período com cerca de 55,6% alocado em CRIs, 13,8% em FII e 30,5% 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 origemação.

Quanto aos indexadores, a carteira permanece majoritariamente exposta ao CDI, com 69,64%, e conta com parcela atrelada ao IPCA, de 30,36%, contribuindo para a diversificação entre juros e inflação. Em Maio/26, a carteira apresentou spread médio de CDI + 2,98% a.a. e IPCA + 11,76% a.a., mantendo remuneração compatível com o perfil de crédito dos ativos.

Gráfico 8 – Indexadores CRI



SPREAD MÉDIO CARTEIRA ATUAL

IPCA + 11,76% a.a.

CDI + 2,98% 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

