

Relatório Gerencial
EIRA 11

Agosto | 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$ 35,84 milhões	Valor de Mercado	R$ 36,20 milhões	Quantidade de Cotistas	271
Cota Patrimonial[1]	R$ 103,50	Cota Mercado[1]	R$ 104,55	Quantidade de Cotas	346.289
Dividend Yield Agosto/2026 anualizado	14,16% a.a.	Dividendo Agosto/2026	R$ 1,16	Taxa Média Fundo	IPCA + 11,39%[2] a.a.

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

[2] A 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 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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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 agosto/26, o cenário macroeconômico brasileiro permaneceu marcado pela continuidade do processo gradual de flexibilização monetária. Na reunião desse mês, o Copom reduziu a Selic em 25 bps, de 14,25% para 14,00% a.a., dando sequência ao ciclo de cortes iniciado em março/26.

A comunicação do Banco Central manteve tom cauteloso. O Comitê destacou que os indicadores de atividade apontavam moderação gradual da economia, embora ainda em patamar resiliente e com mercado de trabalho aquecido. Ao mesmo tempo, as expectativas de inflação permaneciam acima da meta, levando o Copom a reforçar que a flexibilização dependeria da evolução dos dados e dos riscos para a inflação.

Mesmo após o novo corte, a Selic permanece em níveis elevados, continuando a favorecer o carrego da renda fixa e dos ativos pós-fixados. Por outro lado, o avanço do processo de desinflação ao longo do mês reforçou a perspectiva de continuidade da flexibilização monetária, ainda que em ritmo condicionado à evolução das expectativas de inflação, da atividade econômica e do cenário fiscal.

Na inflação, o IPCA de julho/26, divulgado em agosto, apresentou alta de apenas 0,07%, abaixo dos 0,16% registrados em junho. No acumulado em 12 meses, o índice desacelerou de 4,64% para 4,44%, retornando para dentro do intervalo de tolerância da meta. O resultado foi favorecido principalmente pela queda de 0,67% em Alimentação e Bebidas, enquanto Habitação avançou 0,99% e apresentou a principal contribuição positiva para o índice.

Ao final do mês, o IPCA-15 de agosto reforçou o movimento de desaceleração, registrando deflação de 0,40%, ante alta de 0,06% em julho. A inflação acumulada em 12 meses recuou de 4,52% para 4,24%. O resultado refletiu principalmente as quedas em Habitação, Transportes e Alimentação e Bebidas, embora parte do movimento tenha sido influenciada por fatores pontuais, como o bônus de Itaipu nas tarifas de energia elétrica.

Para os FIIs de papel, a desaceleração dos índices de preços reduz pontualmente a correção monetária dos CRIs indexados ao IPCA. Por outro lado, a melhora da dinâmica inflacionária contribui para um ambiente mais favorável à redução dos juros, podendo beneficiar a marcação a mercado de ativos de maior duration.

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

Em relação à atividade, os indicadores divulgados ao longo de agosto/26 continuaram apresentando sinais de acomodação. Apesar desta, o mercado de trabalho permaneceu aquecido. A taxa de desemprego ficou em 5,4% no trimestre encerrado em junho/26, abaixo dos 6,1% observados no trimestre encerrado em março e dos 5,8% registrados no mesmo período de 2025.

No crédito imobiliário, os financiamentos realizados com recursos do SBPE somaram R$ 20,96 bilhões em julho/26, avanço de aproximadamente 21% em relação a junho e de 76,7% na comparação com julho/25, representando o maior volume já registrado para um mês de julho na série da Abecip. Nos sete primeiros meses de 2026, o volume financiado alcançou R$ 115,5 bilhões, crescimento de 36,3% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Por outro lado, o funding tradicional permaneceu como ponto de atenção. Em julho/26, a poupança do SBPE apresentou captação líquida negativa de aproximadamente R$ 7,0 bilhões, acima da saída de R$ 1,4 bilhão observada em junho. No acumulado entre janeiro e julho, as retiradas líquidas atingiram R$ 37,5 bilhões, enquanto o saldo das cadernetas encerrou o período próximo de R$ 762 bilhões.

A combinação entre a forte expansão dos créditos imobiliários e a continuidade das retiradas líquidas da poupança reforça a necessidade de diversificação das fontes de financiamento do setor.

No cenário internacional, não houve reunião do Federal Reserve em agosto/26. A taxa básica americana permaneceu no intervalo entre 3,50% e 3,75% a.a., nível mantido na reunião realizada ao final de julho. As atas divulgadas em agosto reforçaram a percepção de cautela do Fed diante de uma atividade econômica ainda sólida e de uma inflação acima da meta de 2%, em um ambiente também marcado por incertezas geopolíticas.

Diante desse contexto, mantemos postura prudente na análise de novas operações, priorizando estruturas com 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.

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Gráfico 1 - Curva DI Futuro

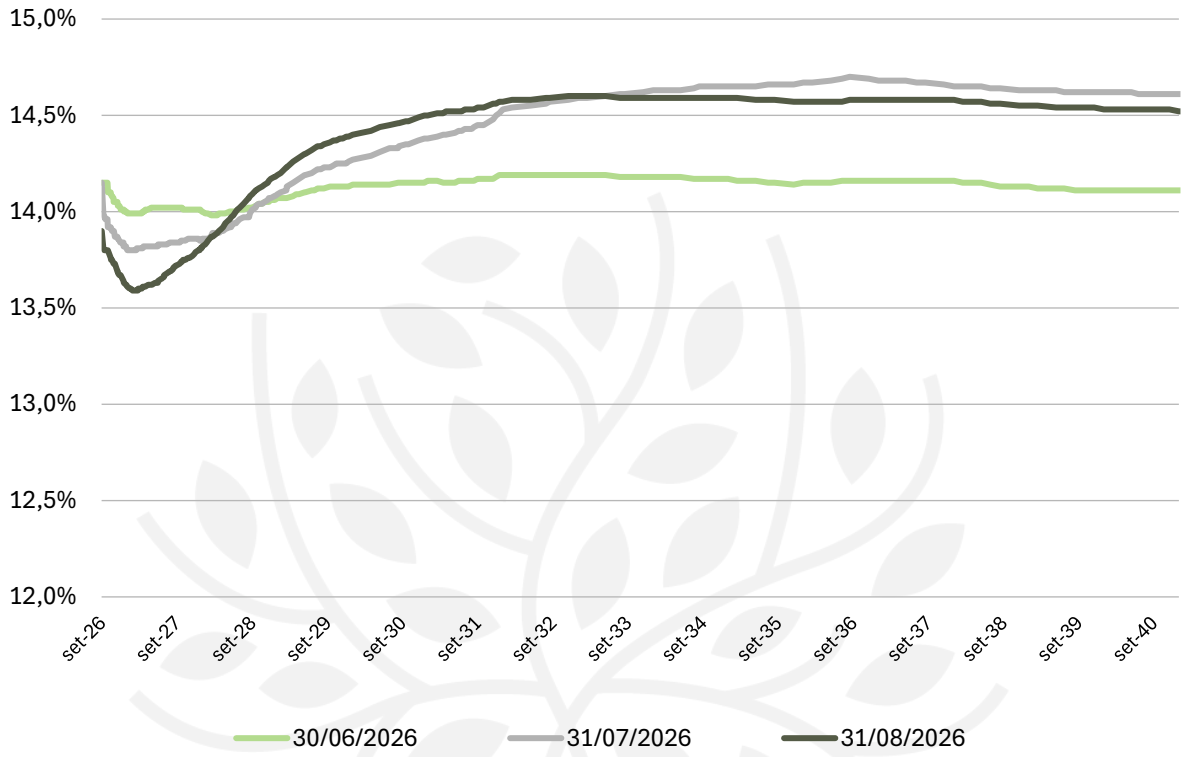
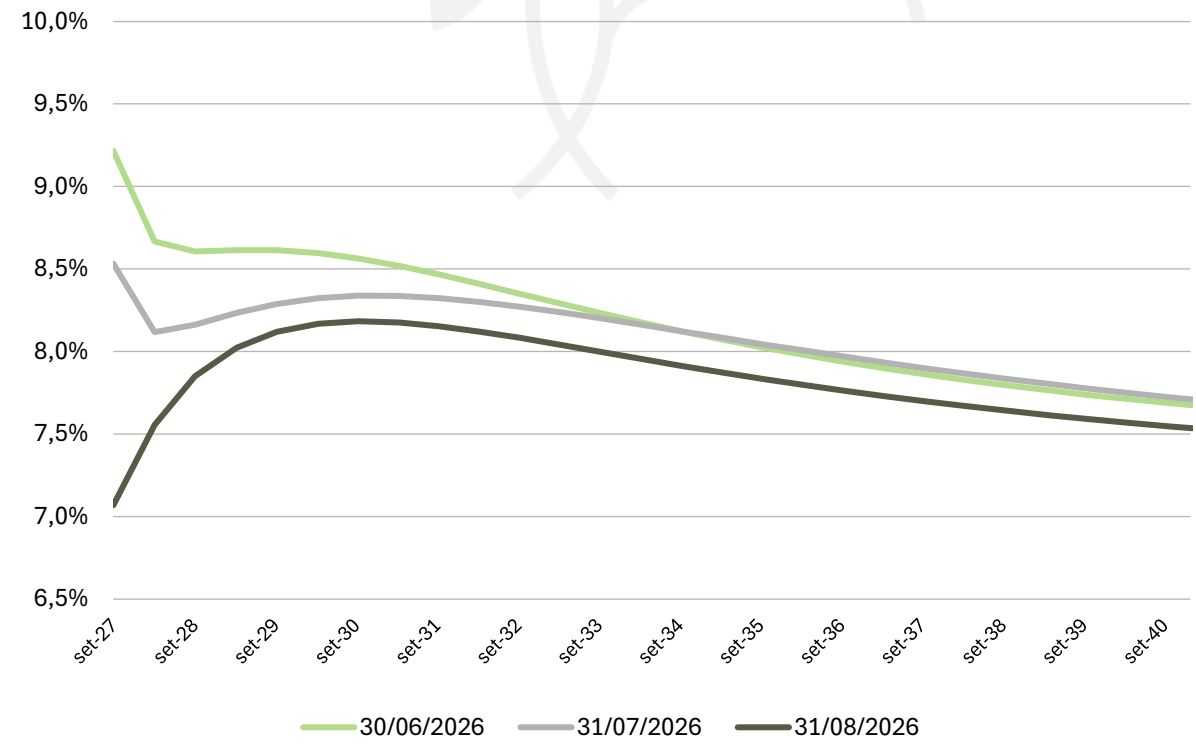


Gráfico 2 - Curva NTN-B Futura



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 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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No Gráfico 1, a curva de DI Futuro de 31/08/2026 manteve parcialmente o movimento observado em julho/26, com queda das taxas nos vencimentos mais curtos e manutenção de prêmios elevados nos prazos intermediários e longos. Em agosto/26, a ponta curta recuou cerca de 20 bps, enquanto o meio e a ponta longa avançaram aproximadamente 5 bps e 10 bps, respectivamente, aumentando a inclinação da curva.

O fechamento da ponta curta refletiu a melhora dos dados de inflação, os sinais de desaceleração da atividade e a continuidade do ciclo de flexibilização monetária. Nos vencimentos mais longos, entretanto, as taxas permaneceram pressionadas pelas incertezas fiscais, pelas expectativas de inflação ainda acima da meta e pelo cenário externo.

A projeção do Focus para o IPCA de 2027 encerrou agosto em 4,28%, enquanto a abertura dos juros americanos também contribuiu para limitar o fechamento da curva brasileira. Esse ambiente ajuda a explicar por que a melhora dos indicadores domésticos teve impacto maior na ponta curta do que nos vencimentos mais longos.

No Gráfico 2, a curva de NTN-B Futura a queda das taxas reais foi mais distribuída ao longo dos vencimentos em agosto/26, com fechamento em praticamente todos os vértices, principalmente na ponta curta. O movimento acompanhou a melhora do cenário inflacionário e a expectativa de continuidade dos cortes da Selic. O IMA-B avançou 1,58% no mês, refletindo a valorização dos títulos indexados à inflação com a redução das taxas reais.

Apesar do fechamento, as taxas reais permaneceram elevadas nos prazos intermediários e longos, indicando que o mercado continua exigindo prêmio relevante diante dos riscos fiscais, das expectativas de inflação de longo prazo e do nível elevado dos juros internacionais.

Em nossa leitura, agosto/26 reforçou a diferença entre o cenário de curto e longo prazo. A melhora da inflação e o novo corte da Selic favoreceram a redução das taxas mais curtas, enquanto os riscos fiscais e externos mantiveram os prêmios mais longos elevados. Para o EIRA11, a Selic ainda alta continua favorecendo o carrego dos ativos pós-fixados, enquanto o fechamento das taxas reais beneficia os ativos indexados ao IPCA e mantém oportunidades de novas alocações em níveis atrativos de remuneração.

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

DESEMPENHO

Tabela 1 – Desempenho x Valor de Mercado

Valores de referência			1ª Emissão R$100,00			2ª Emissão R$103,73			agosto, 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]
ago.26	**1,16**	**1,09%**	**1,16%**	**106%**	**125%**	**1,12%**	**102%**	**120%**	**1,11%**	**101%**	**119%**
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%

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

Em agosto/26, o EIRA11 distribuiu R$ 1,16 por cota. Considerando a cotação de mercado de R$ 104,55, o pagamento correspondeu a um dividend yield mensal de 1,11%, equivalente a 101% do CDI e 119% do CDI com gross-up.

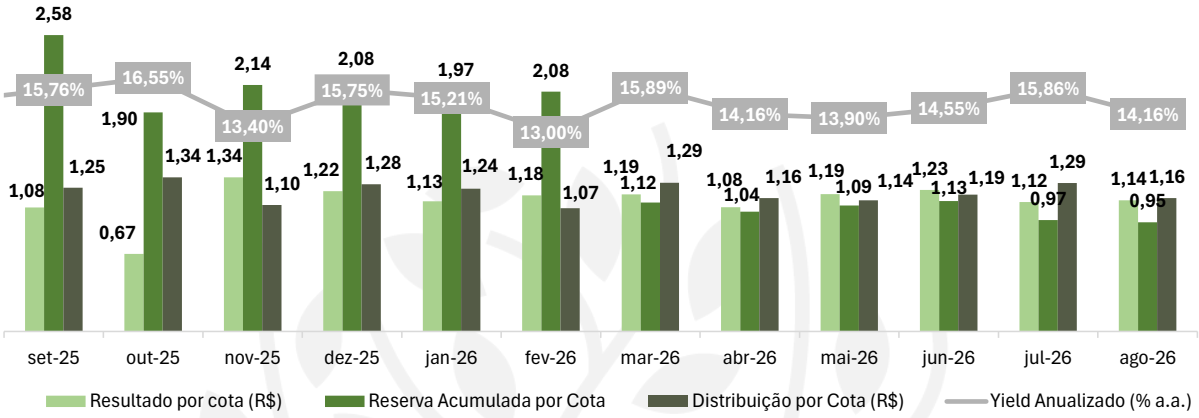
Considerando os preços de referência das emissões, a 1ª emissão, a R$ 100,00 por cota, apresentou yield de 1,16%, equivalente a 106% do CDI e 125% do CDI com gross-up. Na 2ª emissão, a R$ 103,73 por cota, o yield foi de 1,12%, equivalente a 102% do CDI e 120% do CDI com gross-up.

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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

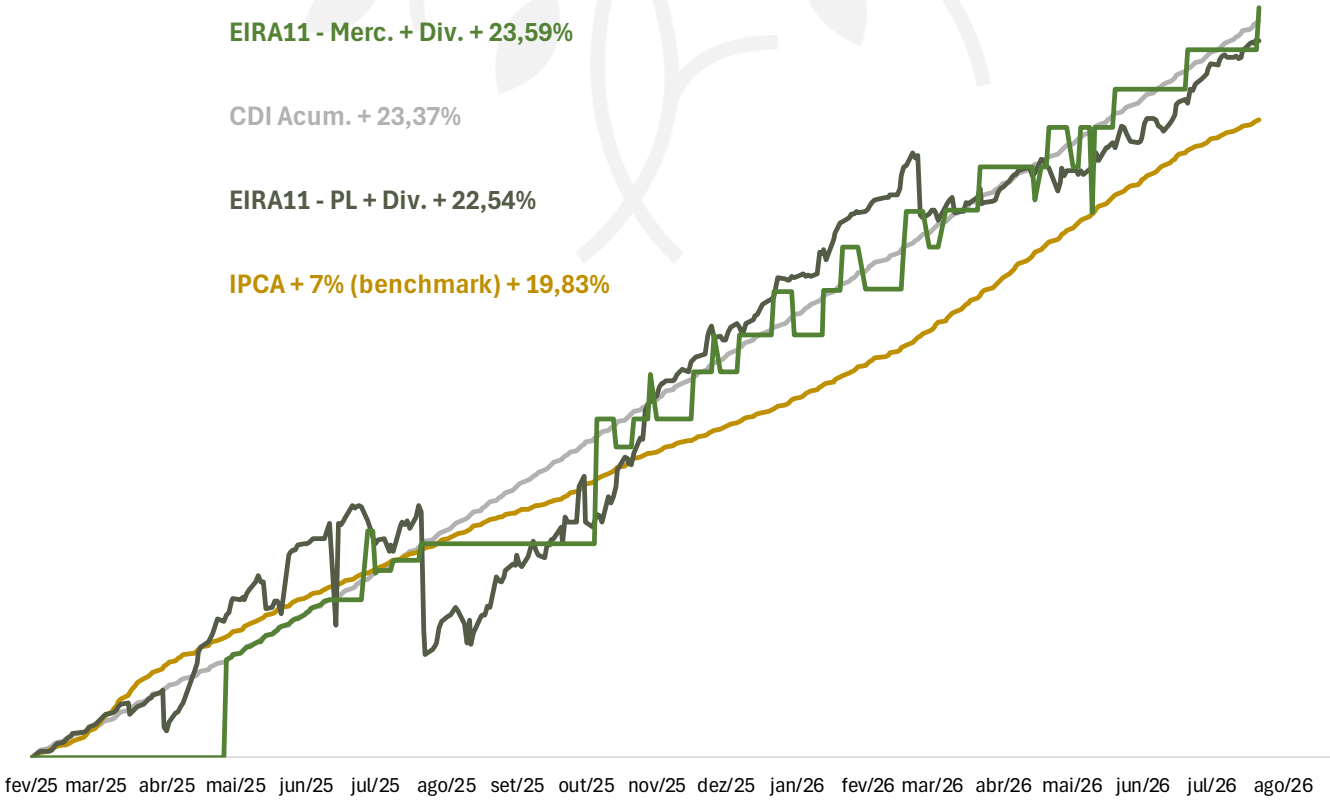
DESEMPENHO

Gráfico 3 – *Dividend Yield* x Rendimento



O Gráfico 3 demonstra a consistência das distribuições do EIRA11 ao longo do período. No acumulado até agosto/26, o retorno de mercado com dividendos alcançou 23,59%, frente a 23,37% do CDI. Já o retorno patrimonial com dividendos foi de 22,54%, comparado a 19,83% do IPCA + 7%, 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 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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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.)
ago-26	**1,16**	**1,14**	**0,95**	**1,11%**	**13,88%**	**119,41%**	**103,50**	**104,55**	**1,08%**	**1,12%**
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%
2025	9,50	7,80	2,08	1,31%	9,14%	124,95%	104,25	104,40	9,06%	9,61%
2026	9,54	9,27	0,95	1,14%	9,13%	115,18%	103,50	104,55	7,73%	8,51%
Acumulado	19,04	20,86	0,95	1,22%	18,27%	91,98%	103,50	104,55	22,54%	23,59%

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
ago-26	**1,16**	**1,11%**	**1,09%**	**0,93%**	**0,07%**	**0,64%**	**0,62%**	**-1,46%**	**1,58%**	**1,28%**
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%
2025	9,50	1,31%	8,61%	7,32%	1,52%	5,69%	3,58%	9,05%	5,37%	5,76%
2026	9,54	1,14%	9,32%	7,93%	3,78%	8,51%	4,92%	-0,33%	6,75%	9,18%
Acumulado	19,04	1,22%	23,37%	19,86%	7,91%	19,83%	10,84%	25,24%	19,46%	19,52%

[1]IPCA: Representa o índice utilizado no cálculo dos benchmarks do fundo. Na prática, corresponde ao IPCA do mês anterior divulgado pelo IBGE.

[2]IPCA + 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$ 9,54 por cota, equivalente a um dividend yield acumulado de aproximadamente 9,13%. Ao final de agosto/26, a cota patrimonial encerrou em R$ 103,50, enquanto a cota de mercado foi de R$ 104,55, mantendo o fundo negociado acima do valor patrimonial.

Na Tabela 3, o fundo segue apresentando desempenho consistente frente aos principais benchmarks. No acumulado de 2026, o dividend yield de 9,13% permaneceu acima do CDI Líquido, mantendo uma remuneração atrativa ao cotista.

De forma geral, agosto/26 reforça a consistência das distribuições do EIRA11 e a manutenção de um carrego 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.

aroeiraasset.com.br

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

DRE

Em agosto/26, o EIRA11 apresentou resultado bruto de R$ 462,2 mil, abaixo dos R$ 481,8 mil registrados em julho/26. A receita de juros avançou de R$ 340,7 mil para R$ 349,7 mil, enquanto as receitas de FII e de remuneração do caixa recuaram para R$ 60,9 mil e R$ 51,6 mil, respectivamente.

As despesas do fundo totalizaram R$ 67,5 mil, abaixo dos R$ 72,6 mil de julho/26, principalmente pela redução de Outras Despesas, de R$ 8,7 mil para R$ 3,6 mil. Com isso, o EIRA11 registrou resultado líquido de R$ 394,7 mil, equivalente a R$ 1,14 por cota.

A distribuição do mês foi de R$ 1,16 por cota, ligeiramente acima do resultado gerado no período, levando à utilização de uma pequena parcela da reserva de rendimentos. A reserva encerrou agosto/26 em aproximadamente R$ 328,3 mil, equivalente a R$ 0,95 por cota.

O dividend yield mensal anualizado encerrou agosto/26 em 14,16% a.a.

DRE (R$)	2025	2026	jun-26	jul-26	ago-26
Resultado Bruto	**2.825.918**	**3.349.131**	**493.349**	**461.824**	**462.191**
(+) Receita dos Juros	2.531.465	2.614.337	387.690	340.637	349.679
(+) Receita de FII	0	295.316	56.529	64.326	60.915
(+) Remuneração do Caixa	277.563	439.477	49.129	56.860	51.597
(+) Receita com Venda de papéis	16.890	0	0	0	0
(-) Despesas dos fundos	**-506.795**	**-537.197**	**-67.574**	**-72.575**	**-67.470**
(-) Taxa de Gestão	-172.143	-334.160	-46.999	-46.999	-46.999
(-) Taxa de Administração	-157.140	-133.198	-16.920	-16.920	-16.920
(-) Outras Despesas	-177.511	-69.840	-3.656	-8.657	-3.551
Resultado Líquido	**2.319.123**	**2.811.933**	**425.775**	**389.249**	**394.722**
Resultado por cota (R$)	11,59	9,27	1,23	1,12	1,14
Distribuição por cota (R$)	**9,50**	**9,54**	**1,19**	**1,29**	**1,16**
Quantidade de Cotas	200.490	346.289	346.289	346.289	346.289
Reserva Acumulada	417.300	335.273	392.737	335.273	328.299
Reserva de Rendimentos	2,08	0,97	1,13	0,97	0,95
Dividend Yield Mensal (anualizado)	16,84%	14,59%	14,55%	15,86%	14,16%

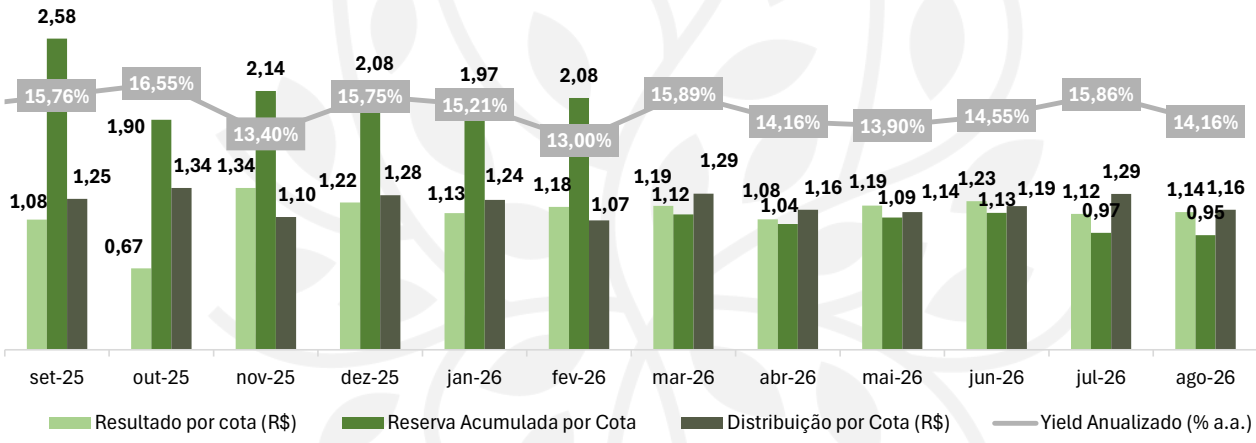
Disclaimer: O presente documento possui caráter exclusivamente informativo, refletindo a opinião pessoal dos gestores e demais membros da equipe de investimentos da Aroeira Asset e/ou baseando-se em dados publicamente disponíveis. Este material não constitui e não deve ser interpretado como recomendação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

Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos

RESULTADOS E MERCADO SECUNDÁRIO

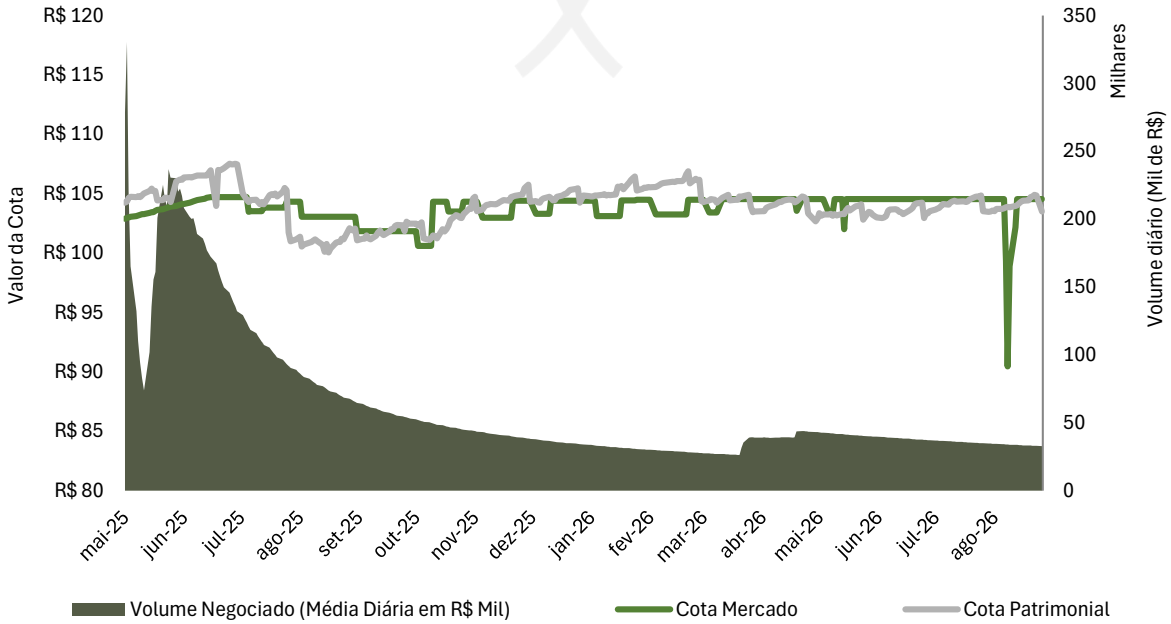
O Gráfico 5 mostra a manutenção da distribuição do EIRA11. Em agosto/26, o fundo gerou R$ 1,14 /cota e distribuiu R$ 1,16/cota, correspondente a um dividend yield de 14,16% a.a.. Como a distribuição ficou ligeiramente acima do resultado do período, houve utilização de parcela da reserva de rendimentos, que encerrou o mês em R$ 0,95/cota, frente a R$ 0,97 em julho/26. Ao longo dos últimos 12 meses, o fundo manteve regularidade nas distribuições e yields superiores ao 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 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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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 MTM[1] (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%**		

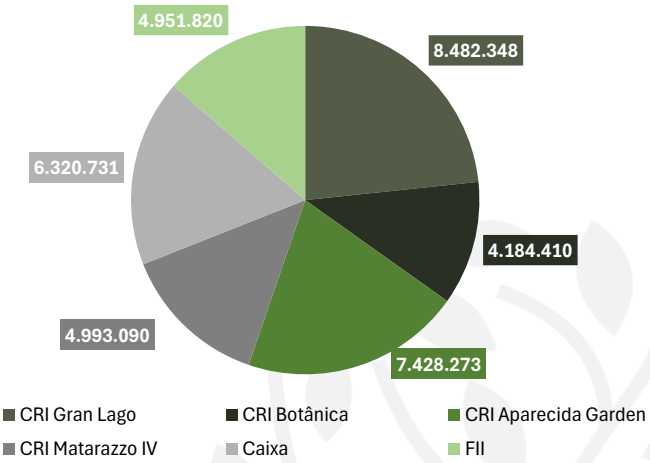
[1]Saldo MTM: "Mark-to-Market" que representa o saldo devedor dos ativos baseado na referência de marcação a mercado.

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.

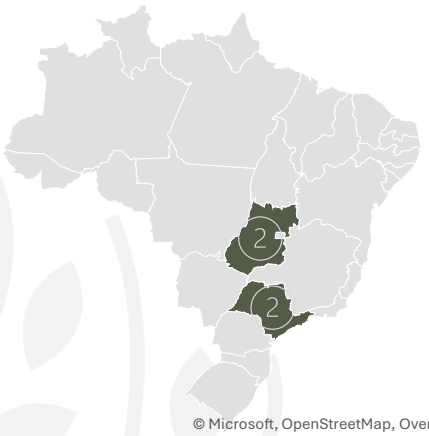
Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

ALOCAÇÃO DOS ATIVOS

Gráfico 7 – Distribuição dos Ativos MTM



Mapa - Distribuição Geográfica

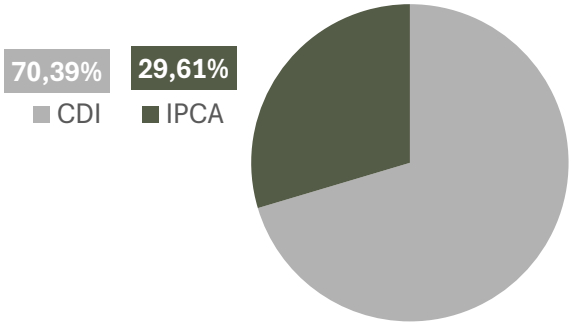


Em agosto/26, a carteira do EIRA11 permaneceu composta por 4 operações de CRI, além de posições em FII e caixa. Considerando ativos totais de R$ 37,07 milhões no fechamento do mês, o fundo encerrou o período com cerca de 69,6% alocado em CRIs, 13,4% em FII e 17,0% em caixa, preservando liquidez para 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 permanecem concentrados nos estados de Goiás e São Paulo, regiões em que a gestora identifica oportunidades de originação e exposição ao mercado imobiliário.

Entre os CRIs da carteira, 70,39% estão indexados ao CDI e 29,61% ao IPCA, proporcionando diversificação entre juros e inflação. Em agosto/26, a carteira apresentou spread médio de CDI + 3,44% a.a. e IPCA + 11,39% a.a., mantendo remuneração compatível com o perfil de crédito dos ativos.

Gráfico 8 – Indexadores CRI



SPREAD MÉDIO CARTEIRA ATUAL

IPCA + 11,39% a.a.

CDI + 3,44% 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 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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Contato

Av. Pres Juscelino Kubitschek 1600 5º andar |
Itaim Bibi São Paulo | SP CEP: 04543-000

aroeiraasset.com.br

gestao@aroeiraasset.com.br

