

Relatório Gerencial
EIRA 11

Setembro | 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$ 36,34 milhões	Valor de Mercado	R$ 36,22 milhões	Quantidade de Cotistas	271
Cota Patrimonial[1]	R$ 104,93	Cota Mercado[1]	R$ 104,59	Quantidade de Cotas	346.289
Dividend Yield Setembro/2026 anualizado	13,76% a.a.	Dividendo Setembro/2026	R$ 1,13	Taxa Média Fundo	IPCA + 10,84%[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 setembro/26, o cenário macroeconômico brasileiro permaneceu marcado pela continuidade do processo gradual de flexibilização monetária, em um ambiente de desaceleração moderada da atividade econômica e persistência de riscos inflacionários. Na reunião realizada no dia 16 de setembro, o Copom reduziu a taxa Selic de 14,00% a.a. para 13,75% 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 continuavam apontando moderação gradual da economia, especialmente nos setores mais sensíveis aos juros, embora o mercado de trabalho permanecesse aquecido. Ao mesmo tempo, as expectativas de inflação seguiam acima da meta, com projeções do Focus de 4,9% para 2026 e 4,3% para 2027, reforçando a necessidade de manutenção de uma política monetária ainda restritiva.

Mesmo após o novo corte, a Selic permanece em patamar elevado, continuando a favorecer o carrego dos ativos pós-fixados. Por outro lado, a combinação entre desaceleração da atividade e melhora de parte dos indicadores inflacionários sustenta a perspectiva de continuidade da flexibilização monetária, ainda que condicionada à evolução das expectativas de inflação, dos riscos fiscais e do cenário internacional.

Na inflação, o IPCA de agosto/26, divulgado em setembro/26, apresentou deflação de 0,32%, ante alta de 0,07% registrada em julho/26. No acumulado em 12 meses, o índice desacelerou de 4,44% para 4,22%, permanecendo dentro do intervalo de tolerância da meta. O resultado foi influenciado principalmente pelas quedas em Habitação (-1,87%), Transportes (-0,86%) e Alimentação e Bebidas (-0,34%), com destaque para a redução dos preços da energia elétrica, parcialmente relacionada ao bônus de Itaipu.

No entanto, ao final do mês, o IPCA-15 de setembro/26 apresentou alta de 0,70%, revertendo a deflação de 0,40% observada em agosto/26. A inflação acumulada em 12 meses avançou de 4,24% para 4,47%. O resultado refletiu a elevação de 2,07% em Habitação, impulsionada pela alta de 7,42% da energia elétrica residencial após o encerramento dos efeitos do bônus de Itaipu, além da retomada da pressão nos preços de alimentos e transportes. O movimento reforçou a necessidade de cautela quanto à trajetória de desinflação.

Para os FIIs de papel, a deflação registrada no IPCA de agosto/26 reduz a correção monetária dos CRIs indexados à inflação, sendo os títulos corrigidos apenas pelos juros.

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

Por outro lado, a perspectiva de continuidade da redução da Selic pode favorecer a valorização de ativos de maior duration.

A recuperação dos índices de preços observada no IPCA-15 de setembro/26 também evidencia que o comportamento da inflação permanece sujeito a oscilações, influenciando diretamente a remuneração das carteiras indexadas ao IPCA.

Em relação à atividade econômica, os indicadores divulgados em setembro continuaram apontando moderação gradual, embora com sinais de resiliência. O PIB brasileiro avançou 0,5% no segundo trimestre de 2026, em comparação ao trimestre anterior, e 2,0% na comparação anual.

No cenário internacional, o Fed elevou a taxa básica de juros americana em 25 bps na reunião de setembro, passando do intervalo de 3,50%–3,75% para 3,75%–4,00% a.a. A decisão refletiu a preocupação da autoridade monetária com a persistência da inflação acima da meta de 2%, em um contexto de atividade econômica ainda sólida e incertezas geopolíticas. O movimento de aperto monetário nos Estados Unidos reforça os riscos externos para economias emergentes, influenciando o câmbio, o apetite global por risco e os prêmios exigidos nas curvas de juros brasileiras.

Para os fundos imobiliários, setembro/26 apresentou um cenário de fatores mistos, com continuidade da redução da Selic, mas sinais de persistência das pressões inflacionárias e maior restrição monetária no exterior. O nível absoluto dos juros domésticos permanece elevado, mantendo a renda fixa competitiva e favorecendo o carrego das carteiras de crédito imobiliário. Nos FIIs de papel, a diversificação entre ativos indexados ao CDI e ao IPCA continua relevante para equilibrar a geração de resultados em diferentes cenários de inflação e juros.

Diante desse contexto, a Gestora mantém postura prudente na originação e 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 imobiliário 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

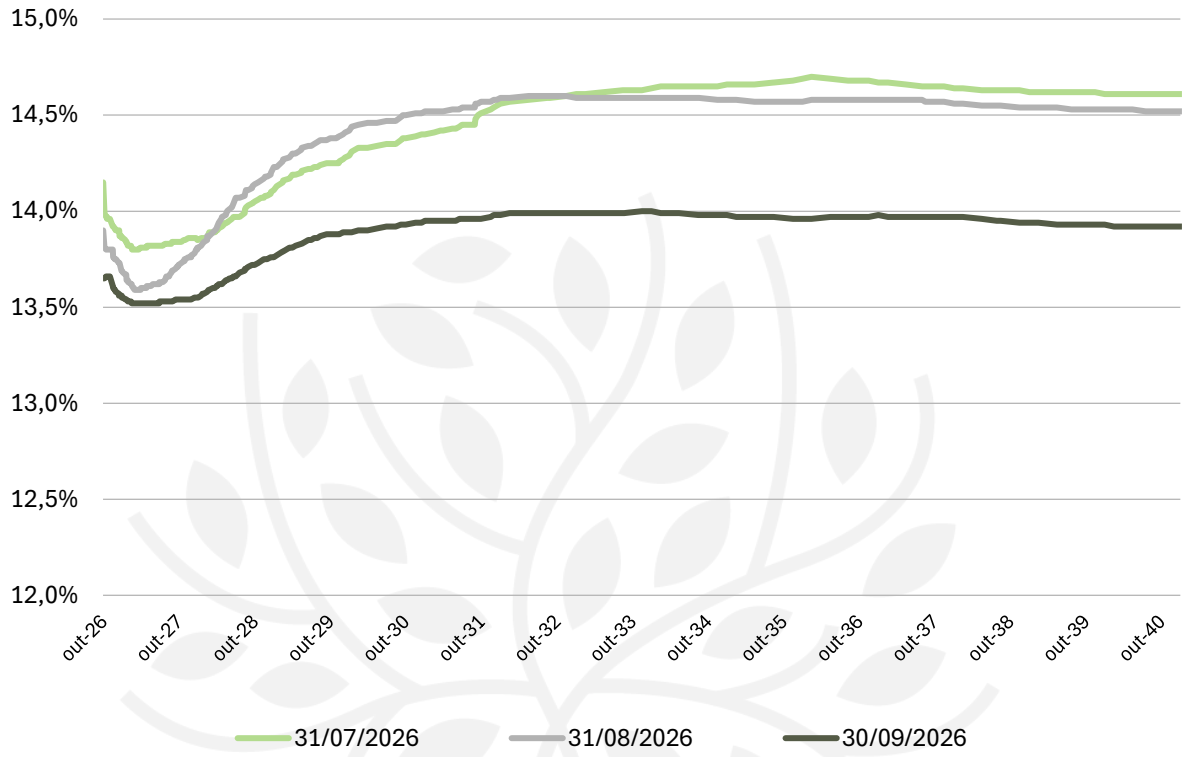
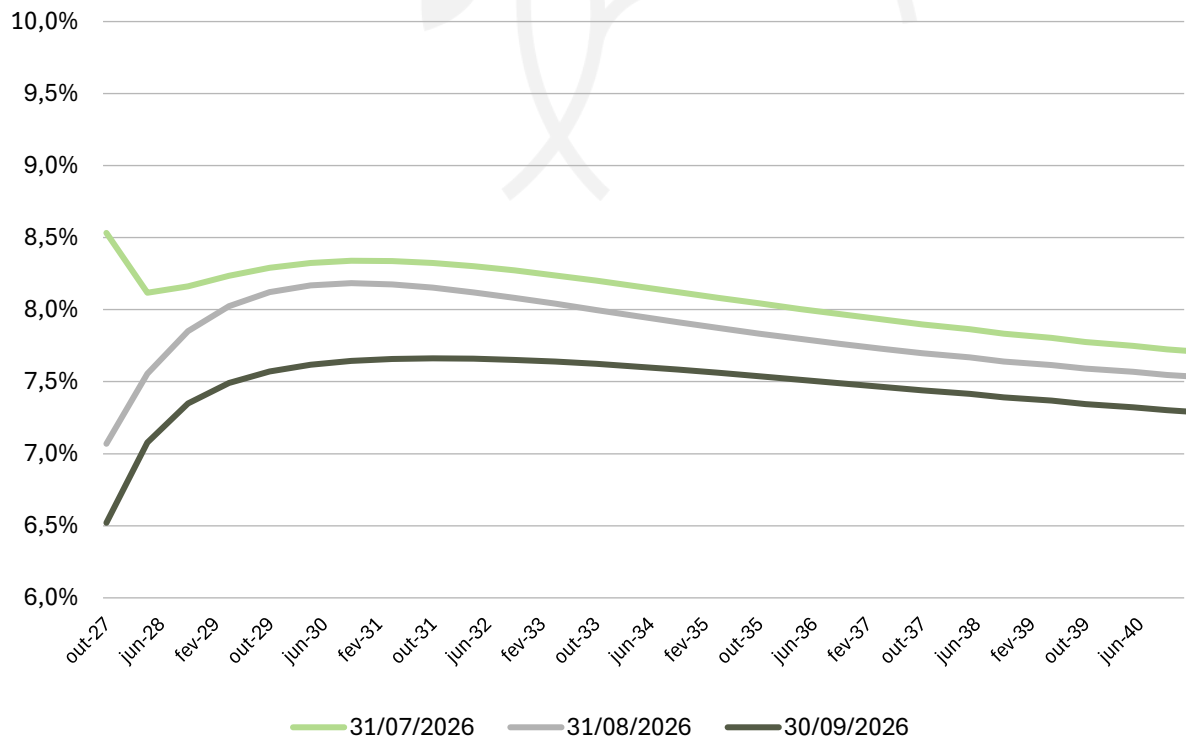


Gráfico 2 - Curva NTN-B Futura



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 30/09/2026 apresentou fechamento em relação a agosto/26, com maior intensidade nos vencimentos intermediários e longos. Enquanto a ponta curta registrou recuos mais moderados, o meio e a ponta longa apresentaram quedas de aproximadamente 50 bps e 60 bps, respectivamente, reduzindo significativamente a inclinação da curva.

O fechamento refletiu a continuidade do ciclo de flexibilização monetária, após o Copom reduzir a Selic para 13,75% a.a., além dos sinais de desaceleração da atividade e da melhora dos indicadores de inflação. A deflação de 0,32% do IPCA de agosto contribuiu para reforçar as expectativas de novos cortes, embora o Banco Central tenha mantido comunicação cautelosa diante dos riscos fiscais e inflacionários.

No cenário Brasil, a proximidade das eleições presidenciais também influenciou a precificação dos juros futuros. A evolução das pesquisas eleitorais favoreceu as expectativas de parte dos investidores quanto à possibilidade de alternância de governo em 2027, contribuindo para a redução dos prêmios de risco nos vencimentos mais longos. No exterior, apesar da elevação dos juros americanos pelo Fed, o alívio dos rendimentos dos Treasuries ao final do mês também favoreceu o fechamento da curva brasileira.

No Gráfico 2, a curva de NTN-B Futura apresentou queda das taxas reais em praticamente todos os vencimentos, principalmente nos prazos curtos e intermediários. O movimento acompanhou a revisão das expectativas para a trajetória da Selic e a melhora relativa do cenário inflacionário. O IMA-B avançou 3,15% no mês, refletindo a valorização dos títulos indexados à inflação com o fechamento das taxas reais.

Apesar da redução, as taxas reais permaneceram elevadas, próximas de 7,5% a.a. em diversos vencimentos, indicando a manutenção de prêmios relevantes diante das incertezas fiscais, políticas e externas. A alta de 0,70% do IPCA-15 de setembro também reforçou a cautela quanto à trajetória de desinflação, embora parte do resultado tenha refletido fatores pontuais relacionados às tarifas de energia elétrica.

Em nossa leitura, setembro/26 foi marcado pelo fechamento expressivo das curvas nominal e real, impulsionado pelas expectativas de continuidade dos cortes da Selic e pela redução dos prêmios de risco nos vencimentos mais longos. Para o EIRA11, a Selic ainda elevada continua favorecendo o carrego dos ativos pós-fixados, enquanto o fechamento das taxas reais beneficia os ativos indexados ao IPCA, mantendo oportunidades de alocação com remuneração atrativa.

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			setembro, 2026 R$104,59		
Período	Dvd. (R$)	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]
set.26	**1,13**	**1,08%**	**1,13%**	**104%**	**123%**	**1,09%**	**101%**	**118%**	**1,08%**	**100%**	**118%**
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%

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

Em setembro/26, o EIRA11 distribuiu R$ 1,13 por cota, frente aos R$ 1,16 registrados em agosto/26. Considerando a cotação de mercado de R$ 104,59, o pagamento correspondeu a um dividend yield mensal de 1,08%, equivalente a 100% do CDI e 118% do CDI com gross-up. A distribuição permaneceu acima ao CDI, mantendo a consistência dos rendimentos do fundo.

Considerando os preços de referência das emissões, a 1ª emissão, a R$ 100,00 por cota, apresentou yield de 1,13%, equivalente a 104% do CDI e 123% do CDI com gross-up. Na 2ª emissão, a R$ 103,73 por cota, o yield foi de 1,09%, equivalente a 101% do CDI e 118% do CDI com gross-up.

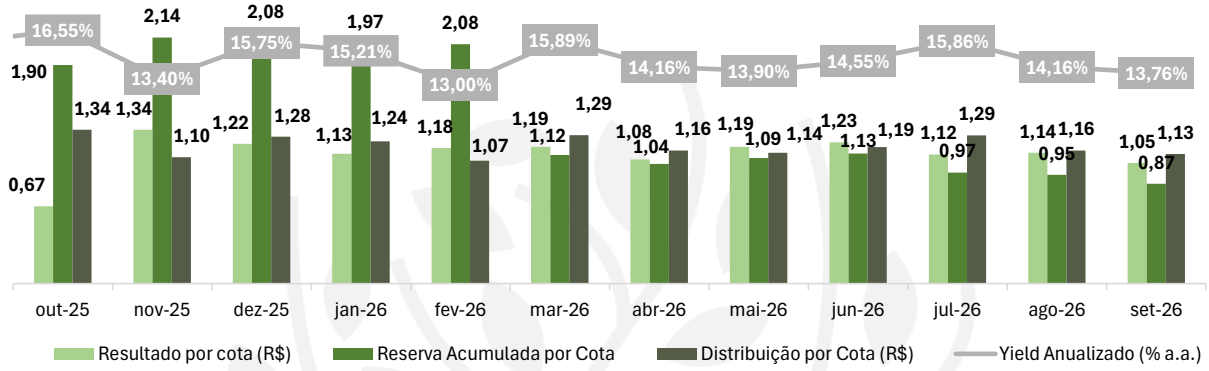
A diferença entre os yields reflete os distintos preços de referência, enquanto a redução dos percentuais em relação ao CDI decorreu da menor distribuição por cota, uma vez que a taxa DI mensal permaneceu relativamente estável, passando de 1,09% em agosto para 1,08% em setembro/26.

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

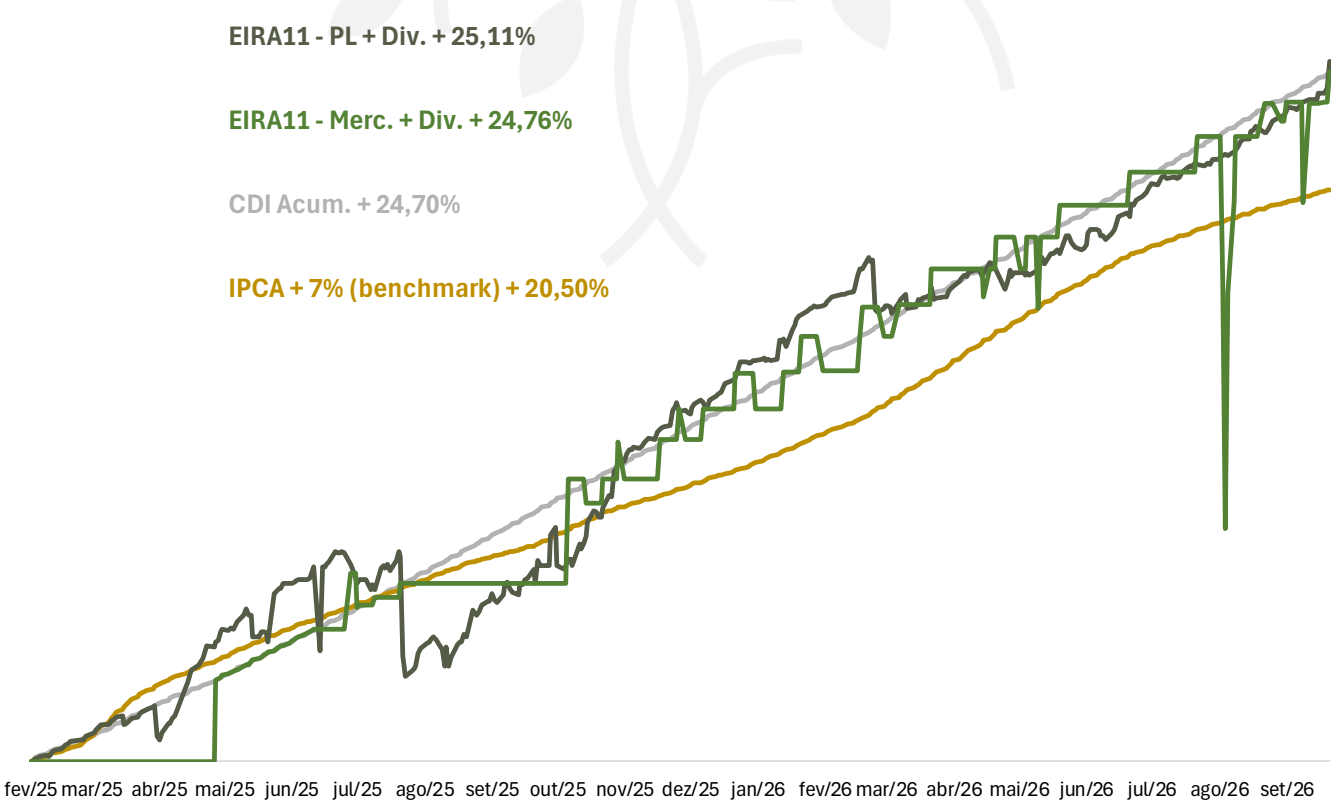
DESEMPENHO

Gráfico 3 – *Dividend Yield* x Rendimento



O Gráfico 3 demonstra a consistência das distribuições do EIRA11 ao longo do período. No acumulado até setembro/26, o retorno patrimonial com dividendos alcançou 25,11%, frente a 24,70% do CDI. O retorno mercado com dividendos foi de 24,76%, comparado a 20,50% 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.)
set-26	**1,13**	**1,05**	**0,87**	**1,08%**	**13,76%**	**117,51%**	**104,93**	**104,59**	**2,48%**	**1,12%**
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%
2025	9,50	7,80	2,08	1,31%	9,14%	124,95%	104,25	104,40	9,06%	9,61%
2026	10,67	10,32	0,87	1,13%	10,21%	102,22%	104,93	104,59	9,98%	9,54%
Acumulado	20,17	21,91	0,87	1,21%	19,35%	92,16%	104,93	104,59	25,11%	24,76%

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
set-26	**1,13**	**1,08%**	**1,08%**	**0,92%**	**0,00%**	**0,57%**	**0,85%**	**-0,20%**	**3,15%**	**2,01%**
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%
2025	9,50	1,31%	8,61%	7,32%	1,52%	5,69%	3,58%	9,05%	5,37%	5,76%
2026	10,67	1,13%	10,51%	8,93%	3,78%	9,12%	5,81%	-0,53%	10,11%	11,37%
Acumulado	20,17	1,21%	24,70%	21,00%	7,91%	20,50%	11,78%	24,98%	23,22%	21,92%

[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$ 10,67 por cota, equivalente a um dividend yield acumulado de 10,21%. Ao final de setembro/26, a cota patrimonial encerrou em R$ 104,93, acima dos R$ 103,50 registrados em agosto/26, enquanto a cota de mercado permaneceu relativamente estável em R$ 104,59, passando a negociar abaixo do valor patrimonial.

Na Tabela 3, o fundo segue apresentando desempenho consistente frente aos principais benchmarks. No acumulado de 2026, o dividend yield de 10,21% permaneceu acima dos 8,93% do CDI Líquido e dos 9,12% do IPCA + 7%, benchmark do fundo, mantendo remuneração atrativa ao cotista.

De forma geral, setembro/26 foi marcado pela valorização patrimonial e pela manutenção da consistência nas distribuições do EIRA11. A valorização da cota patrimonial ocorreu em um ambiente de fechamento das curvas de juros, favorável à marcação a mercado dos ativos de crédito, enquanto o carrego da carteira continuou sustentando a geração recorrente de rendimentos.

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

DRE

Em setembro/26, o EIRA11 apresentou resultado bruto de R$ 431,9 mil, abaixo dos R$ 462,2 mil registrados em agosto/26. A redução foi explicada principalmente pela queda da receita de juros, de R$ 349,7 mil para R$ 325,6 mil, enquanto as receitas de FII recuaram de R$ 60,9 mil para R$ 54,6 mil. A remuneração do caixa permaneceu praticamente estável, em R$ 51,7 mil.

As despesas do fundo totalizaram R$ 67,4 mil, praticamente estáveis em relação a agosto/26, com manutenção das taxas de gestão e administração. Com isso, o EIRA11 registrou resultado líquido de R$ 364,4 mil, equivalente a R$ 1,05 por cota, frente aos R$ 1,14 registrados no mês anterior.

A distribuição do mês foi de R$ 1,13 por cota, acima do resultado gerado no período, levando à utilização de parcela da reserva de rendimentos. A reserva encerrou setembro/26 em aproximadamente R$ 301,4 mil, equivalente a R$ 0,87 por cota, frente aos R$ 0,95 de agosto/26.

O dividend yield mensal anualizado encerrou setembro/26 em 13,76% a.a.

DRE (R$)	2025	2026	jul-26	ago-26	set-26
Resultado Bruto	**2.825.918**	**3.780.982**	**461.824**	**462.191**	**431.852**
(+) Receita dos Juros	2.531.465	2.939.943	340.637	349.679	325.605,21
(+) Receita de FII	0	349.896	64.326	60.915	54.580
(+) Remuneração do Caixa	277.563	491.144	56.860	51.597	51.667
(+) Receita com Venda de papéis	16.890	0	0	0	0
(-) Despesas dos fundos	**-506.795**	**-604.625**	**-72.575**	**-67.470**	**-67.427**
(-) Taxa de Gestão	-172.143	-381.158	-46.999	-46.999	-46.999
(-) Taxa de Administração	-157.140	-150.117	-16.920	-16.920	-16.920
(-) Outras Despesas	-177.511	-73.349	-8.657	-3.551	-3.509
Resultado Líquido	**2.319.123**	**3.176.358**	**389.249**	**394.722**	**364.424**
Resultado por cota (R$)	11,59	10,32	1,12	1,14	1,05
Distribuição por cota (R$)	**9,50**	**10,67**	**1,29**	**1,16**	**1,13**
Quantidade de Cotas	200.490	346.289	346.289	346.289	346.289
Reserva Acumulada	417.300	301.417	335.273	328.299	301.417
Reserva de Rendimentos	2,08	0,87	0,97	0,95	0,87
Dividend Yield Mensal (anualizado)	16,84%	14,49%	15,86%	14,16%	13,76%

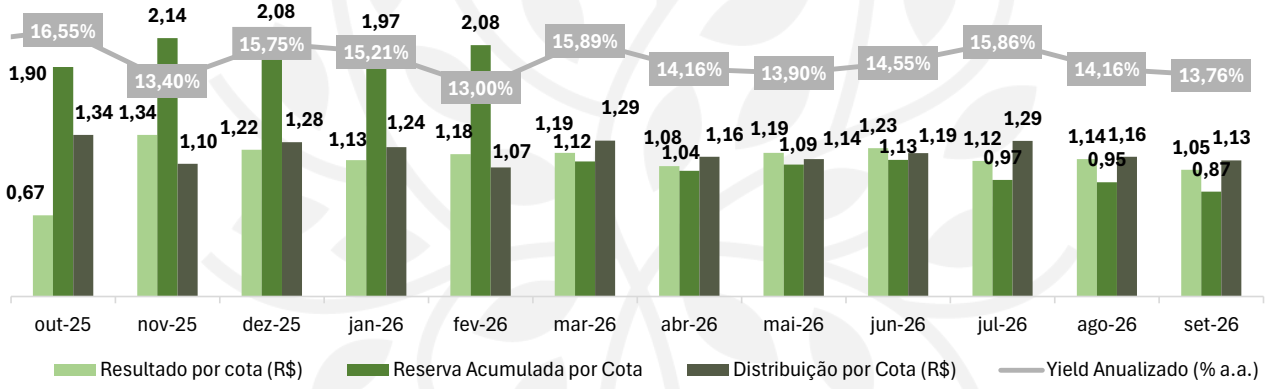
Disclaimer: O presente documento possui caráter exclusivamente informativo, refletindo a opinião pessoal dos gestores e demais membros da equipe de investimentos da Aroeira Asset e/ou baseando-se em dados publicamente disponíveis. Este material não constitui e não deve ser interpretado como recomendação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

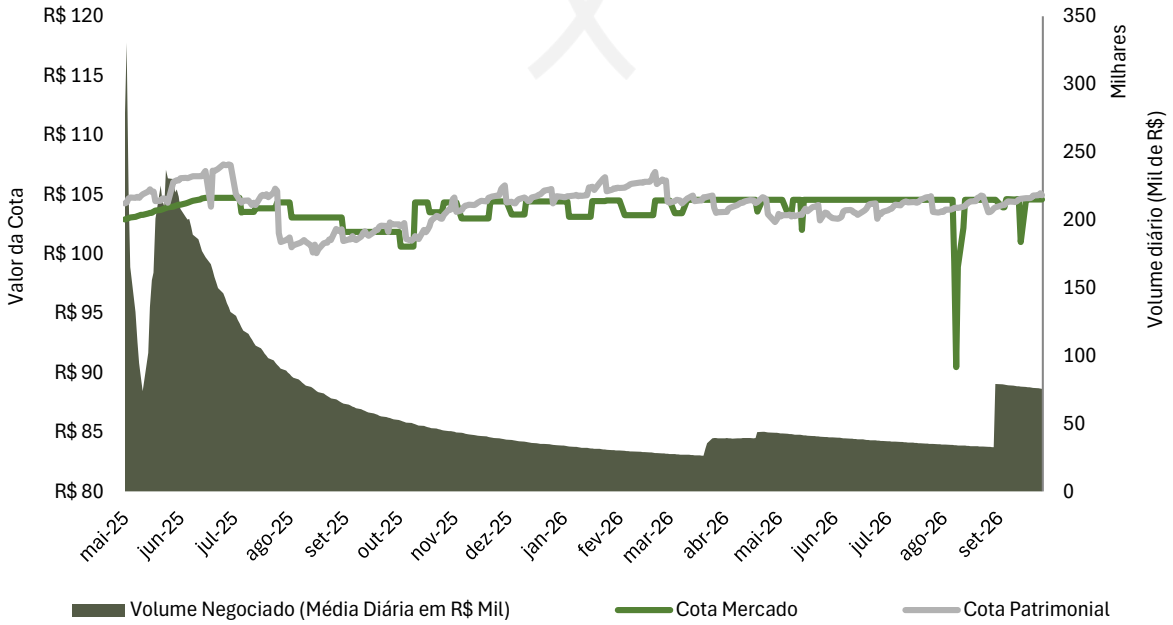
O Gráfico 5 demonstra a regularidade das distribuições do EIRA11. Em setembro/26, o fundo gerou R$ 1,05/cota e distribuiu R$ 1,13/cota, equivalente a um dividend yield de 13,76% a.a. Como a distribuição superou o resultado, houve utilização da reserva de rendimentos, que recuou de R$ 0,95/cota em agosto para R$ 0,87/cota em setembro/26, mantendo a consistência das distribuições nos últimos 12 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 23,1% 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 20,5% 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 11,2% 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	UF	Duration
1	CRI	Gran Lago	C313892	Loteamento	Leverage	CDI	4,85%	9,00	8,42	23,1%	CF, AF SPE, Aval PF/PF, FR 2 PMTs	GO	4,30
2	CRI	Botânica	C235562	Incorporação	Leverage	CDI	4,00%	5,00	4,07	11,2%	CF, AF SPE+matrícula, CF, Aval PF/PJ	SP	2,30
3	CRI	Aparecida Garden	C265507	Loteamento	Leverage	IPCA	12,50%	7,00	7,47	20,5%	CF, AF SPE, Aval PF/PF, FR 2 PMTs	GO	2,80
4	CRI	Matarazzo IV	C410517	Incorporação	Opea	CDI	4,95%	4,99	4,98	13,7%	CF, AF Prop. Superv., Fiança FIP, FR	SP	2,06
5	FII	Mirante	MIRANTFI	Recebíveis	-	-		5,00	4,99	13,7%	-		-
6	Cx.	GV Cash RF DI LP FI							6,50	17,8%	-		-
			Total					**30,99**	**36,43**	**100,0%**			

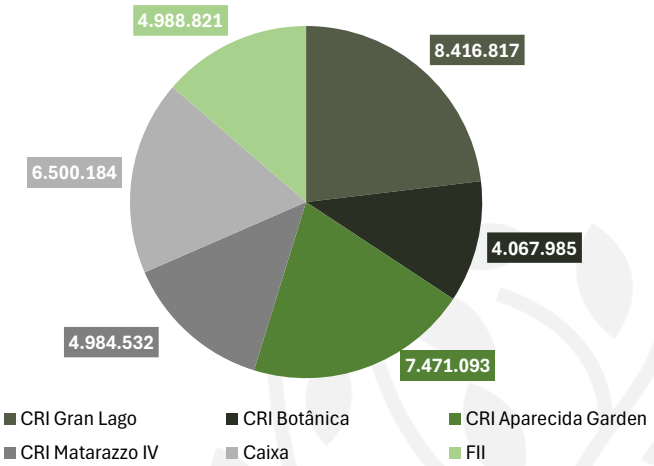
[1]Saldo MTM: "Mark-to-Market" que representa o saldo devedor dos ativos baseado na referência de marcação a mercado.

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.

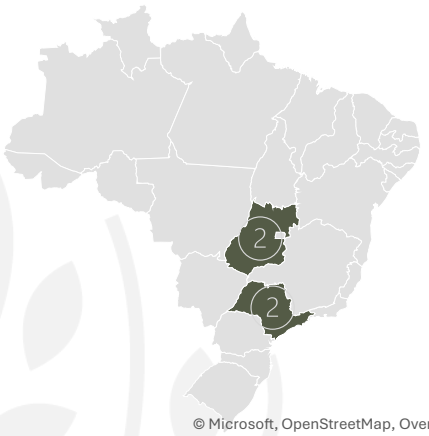
Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

ALOCAÇÃO DOS ATIVOS

Gráfico 7 – Distribuição dos Ativos MTM



Mapa - Distribuição Geográfica

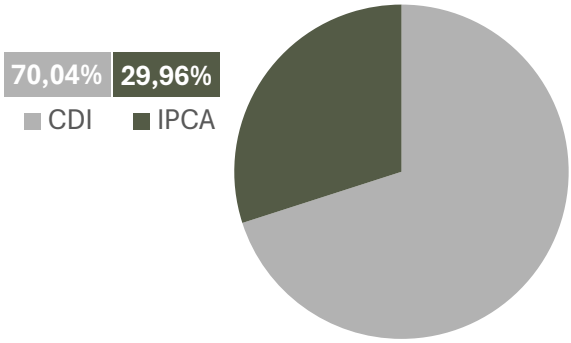


Em setembro/26, a carteira do EIRA11 permaneceu composta por 4 operações de CRI, além de posições em FII e caixa. Considerando ativos totais de R$ 36,43 milhões no fechamento do mês, o fundo encerrou o período com cerca de 68,5% alocado em CRIs, 13,7% em FII e 17,8% em caixa, preservando liquidez para 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, 70,04% estão indexados ao CDI e 29,96% ao IPCA, proporcionando diversificação entre juros e inflação. Em agosto/26, a carteira apresentou spread médio de CDI + 3,26% a.a. e IPCA + 10,84% a.a., mantendo remuneração compatível com o perfil de crédito dos ativos.

Gráfico 8 – Indexadores CRI



SPREAD MÉDIO CARTEIRA ATUAL

IPCA + 10,84% a.a.

CDI + 3,26% 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

