

Relatório Gerencial
EIRA 11

Outubro | 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$ 35,79 milhões	Valor de Mercado	R$ 36,22 milhões	Quantidade de Cotistas	276
Cota Patrimonial[1]	R$ 103,36	Cota Mercado[1]	R$ 104,60	Quantidade de Cotas	346.289
Dividend Yield Outubro/2026 anualizado	13,63% a.a.	Dividendo Outubro/2026	R$ 1,12	Taxa Média Fundo	IPCA + 10,54%[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 outubro/26, o cenário macroeconômico brasileiro foi marcado pelo aumento da volatilidade nos mercados, especialmente após o resultado das eleições presidenciais. A reeleição do presidente Lula, em 25 de outubro, contrariou as expectativas de parte dos investidores, provocando uma reprecificação dos ativos domésticos, com desvalorização do real, queda da bolsa e abertura expressiva das curvas de juros futuros.

O movimento refletiu principalmente a revisão das expectativas da condução da política fiscal a partir de 2027. A perspectiva de continuidade do governo elevou a percepção de incerteza de parte do mercado quanto à trajetória das contas públicas, aumentando os prêmios de risco exigidos nos títulos brasileiros. Nesse sentido, os investidores passaram a incorporar uma trajetória de juros futuros mais elevados, reduzindo as expectativas de continuidade da flexibilização monetária no curto prazo.

Na política monetária, não houve reunião do Copom em outubro/26, permanecendo a Selic em 13,75% a.a., conforme decisão de setembro/26. Embora os indicadores de atividade continuassem apontando moderação gradual da economia, a deterioração das condições financeiras e a desvalorização cambial ampliaram os riscos para a inflação. Com isso, a perspectiva de novos cortes passou a depender ainda mais da estabilização dos mercados e da evolução das expectativas inflacionárias e fiscais.

Na inflação, o IPCA de setembro/26, divulgado em outubro, apresentou alta de 0,82%, revertendo a deflação de 0,32% registrada em agosto/26. No acumulado em 12 meses, o índice avançou de 4,22% para 4,58%, passando novamente o limite superior da meta, de 4,50%. O resultado foi influenciado principalmente pela elevação das tarifas de energia elétrica residencial, após o encerramento dos efeitos do bônus de Itaipu, além das pressões observadas em Alimentação e Bebidas.

Ao final do mês, o IPCA-15 de outubro apresentou alta de 0,32%, abaixo dos 0,70% registrados em setembro/26. Apesar da desaceleração mensal, a inflação acumulada em 12 meses avançou de 4,47% para 4,62%.

Em relação à atividade econômica, os indicadores divulgados em outubro/26 continuaram demonstrando resiliência, especialmente no mercado de trabalho. A taxa de desemprego atingiu 5,2% no trimestre encerrado em setembro/26, mantendo-se em patamar historicamente baixo.

Apesar disso, os juros elevados e o aumento das incertezas domésticas permanecem como fatores restritivos ao consumo, ao investimento e à atividade dos setores mais dependentes de financiamento.

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

No crédito imobiliário, os financiamentos realizados com recursos do SBPE somaram R$ 13,62 bilhões em setembro/26, recuo de aproximadamente 20% em relação a agosto/26 e de 14% na comparação anual. Nos nove primeiros meses de 2026, o volume financiado alcançou R$ 146,1 bilhões, crescimento de aproximadamente 30% frente ao mesmo período do ano anterior.

O funding tradicional também permaneceu pressionado. Em setembro/26, a poupança do SBPE registrou captação líquida negativa de R$ 6,19 bilhões, frente à saída de R$ 9,51 bilhões observada em agosto/26. No ano de 2026, as retiradas líquidas alcançaram R$ 53,22 bilhões, reforçando a necessidade de diversificação das fontes de financiamento imobiliário, incluindo operações estruturadas por meio de CRIs e fundos imobiliários.

No cenário internacional, o Fed manteve a taxa básica dos EUA no intervalo entre 3,75% e 4,00% a.a. na reunião de outubro/26. A decisão refletiu a persistência da inflação acima da meta e a resiliência da atividade econômica, embora o aperto das condições financeiras tenha ampliado as preocupações com o crescimento.

Ao longo do mês, os rendimentos dos Treasuries recuaram nos vencimentos intermediários e longos, refletindo a reavaliação dos riscos econômicos e financeiros. Apesar desse alívio externo, os fatores domésticos prevaleceram na precificação dos ativos brasileiros.

Para os fundos imobiliários, outubro/26 apresentou um ambiente mais desafiador, com elevação dos prêmios de risco, abertura das curvas de juros e maior incerteza quanto à trajetória da política monetária. Embora esse movimento possa pressionar a marcação a mercado dos ativos, o nível elevado da Selic permanece favorável ao carrego dos CRIs pós-fixados.

Diante desse cenário, a Aroeira mantém postura cautelosa na análise de novas operações, com expectativa de realizar novos desembolsos até o final de 2026, priorizando estruturas com garantias adequadas e remuneração compatível com os riscos assumidos.

Nesse contexto, o EIRA11 segue focado na geração recorrente de resultados e na preservação de capital, mantendo liquidez para aproveitar novas oportunidades de investimento.

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

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Gráfico 1 - Curva DI Futuro

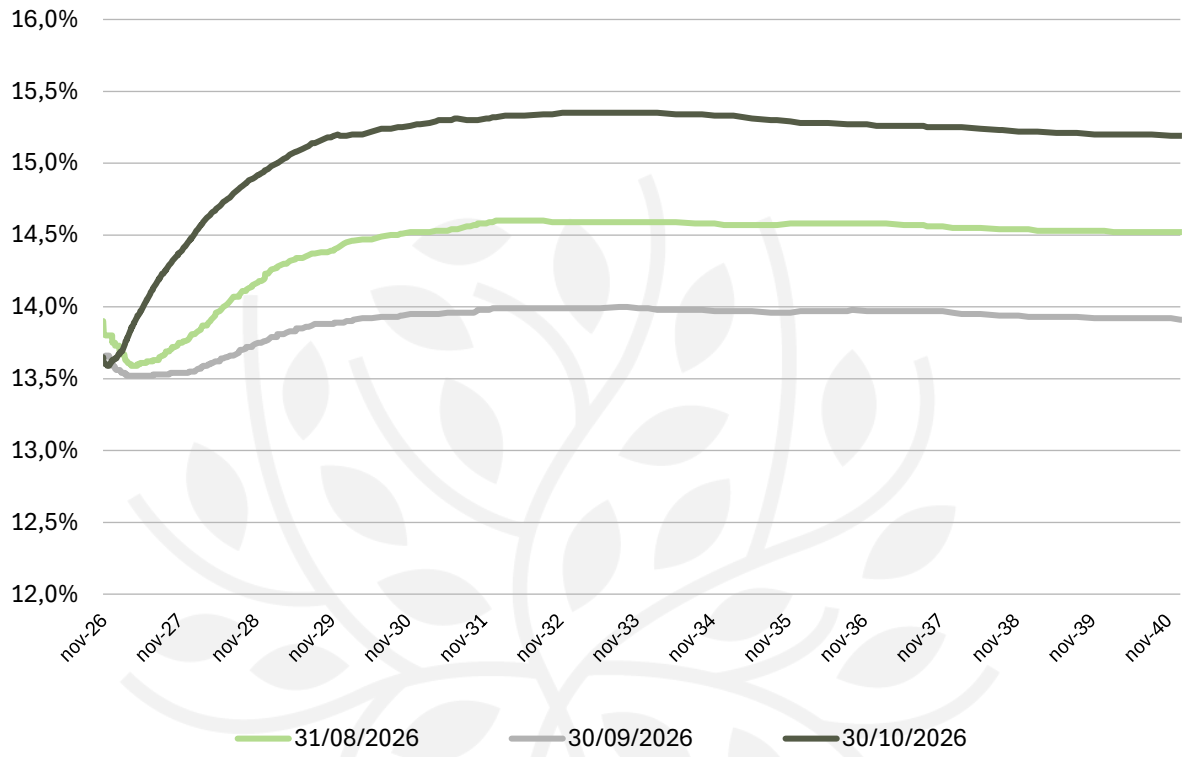


Gráfico 2 - Curva NTN-B Futura



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 30/10/2026 apresentou abertura em relação a setembro/26, principalmente nos vencimentos intermediários e longos. Enquanto nos vencimentos mais curtos registrou-se oscilações mais moderadas, o meio e a ponta longa avançaram perto de 120 bps e 130 bps, respectivamente, aumentando significativamente a inclinação da curva e revertendo o fechamento observado no mês anterior.

O movimento foi impulsionado principalmente pela reeleição do presidente Lula, que contrariou as expectativas de parte do mercado e levou à reprecificação dos ativos brasileiros. As incertezas sobre a condução da política fiscal e a equipe econômica para 2027 contribuíram para a elevação dos prêmios de risco ao final do mês.

A abertura dos juros também refletiu a redução das expectativas de novos cortes da Selic, diante dos maiores riscos inflacionários e da desvalorização cambial. No exterior, o Fed manteve os juros entre 3,75% e 4,00% a.a., enquanto os Treasuries recuaram cerca de 30 bps, reforçando que o movimento da curva brasileira foi principalmente influenciado pelos riscos fiscais domésticos.

No Gráfico 2, a curva de NTN-B Futura também apresentou abertura das taxas reais na maior parte dos vencimentos, com avanços perto de 20 bps a 40 bps ao longo da curva. O movimento acompanhou a elevação dos prêmios de risco Brasil, embora em magnitude inferior à observada nos juros nominais. O IMA-B recuou 1,03% no mês, enquanto o IMA-B 5+ apresentou queda de 1,98%, refletindo a desvalorização dos títulos de maior duration diante da elevação das taxas reais.

Apesar da abertura, as taxas permaneceram próximas de IPCA + 8% a.a. nos vencimentos médios, evidenciando a manutenção de remunerações elevadas diante das incertezas fiscais e inflacionárias, conforme dito. A diferença entre a intensidade dos movimentos das curvas nominal e real também sugere aumento da inflação implícita, refletindo a maior percepção de risco quanto à trajetória dos preços e à capacidade de convergência da inflação à meta, de 3% a.a. com limite de 4,50% a.a..

Dessa forma, vemos que outubro/26 marcou uma reversão da melhora observada em setembro/26, com a reprecificação dos riscos domésticos prevalecendo sobre o alívio dos juros internacionais. Para o EIRA11, a perspectiva de manutenção da Selic em patamar elevado continua favorecendo o carrego dos ativos pós-fixados, enquanto a abertura das taxas reais pode pressionar a marcação a mercado dos ativos indexados ao IPCA. Por outro lado, o aumento dos prêmios exigidos pelo mercado pode proporcionar oportunidades de novas alocações com remuneração atrativa, mantendo a seletividade na avaliação dos riscos de crédito.

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			outubro, 2026 R$104,60		
Período	Dvd. (R$)	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]
out.26	**1,12**	**1,07%**	**1,12%**	**104%**	**123%**	**1,08%**	**101%**	**118%**	**1,07%**	**100%**	**118%**
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%

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

Em outubro/26, o EIRA11 distribuiu R$ 1,12 por cota, relativamente abaixo dos R$ 1,13 registrados em setembro/26. Considerando a cotação de mercado de R$ 104,60, o pagamento correspondeu a um dividend yield mensal de 1,07%, equivalente a 100% do CDI e 118% do CDI com gross-up, mantendo a regularidade das distribuições do fundo.

Considerando os preços de referência das emissões, a 1ª emissão, a R$ 100,00 por cota, apresentou yield de 1,12%, 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 1,08%, equivalente a 101% do CDI e 118% do CDI com gross-up.

Apesar da leve redução na distribuição, o rendimento do fundo permaneceu estável em relação ao CDI, que passou de 1,08% em setembro/26 para 1,07% em outubro/26. A manutenção dos percentuais relativos ao CDI evidencia a estabilidade da remuneração aos cotistas, mesmo diante da redução marginal dos rendimentos distribuídos no mês.

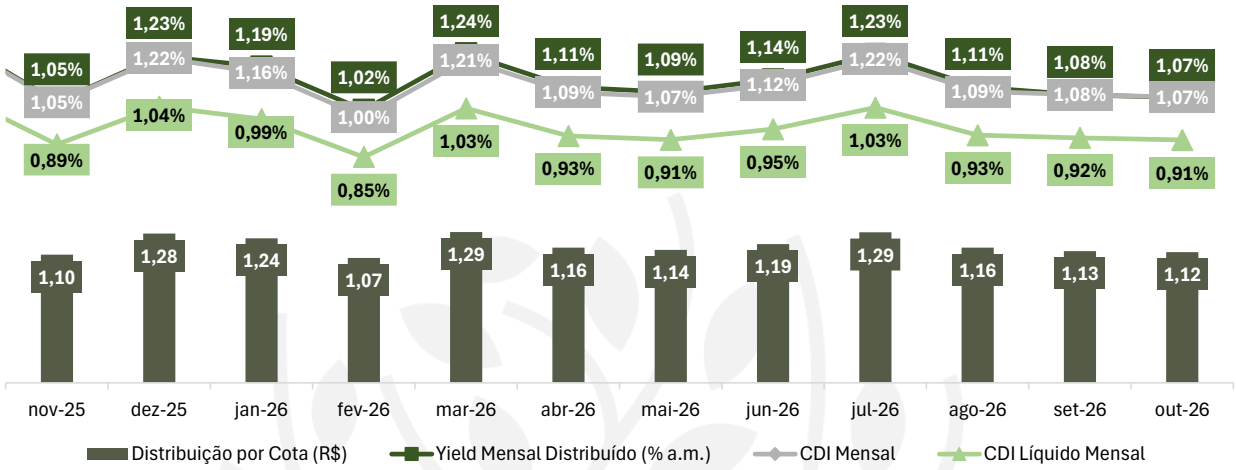
Disclaimer: O presente documento possui caráter exclusivamente informativo, refletindo a opinião pessoal dos gestores e demais membros da equipe de investimentos da Aroeira Asset e/ou baseando-se em dados publicamente disponíveis. Este material não constitui e não deve ser interpretado como recomendação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

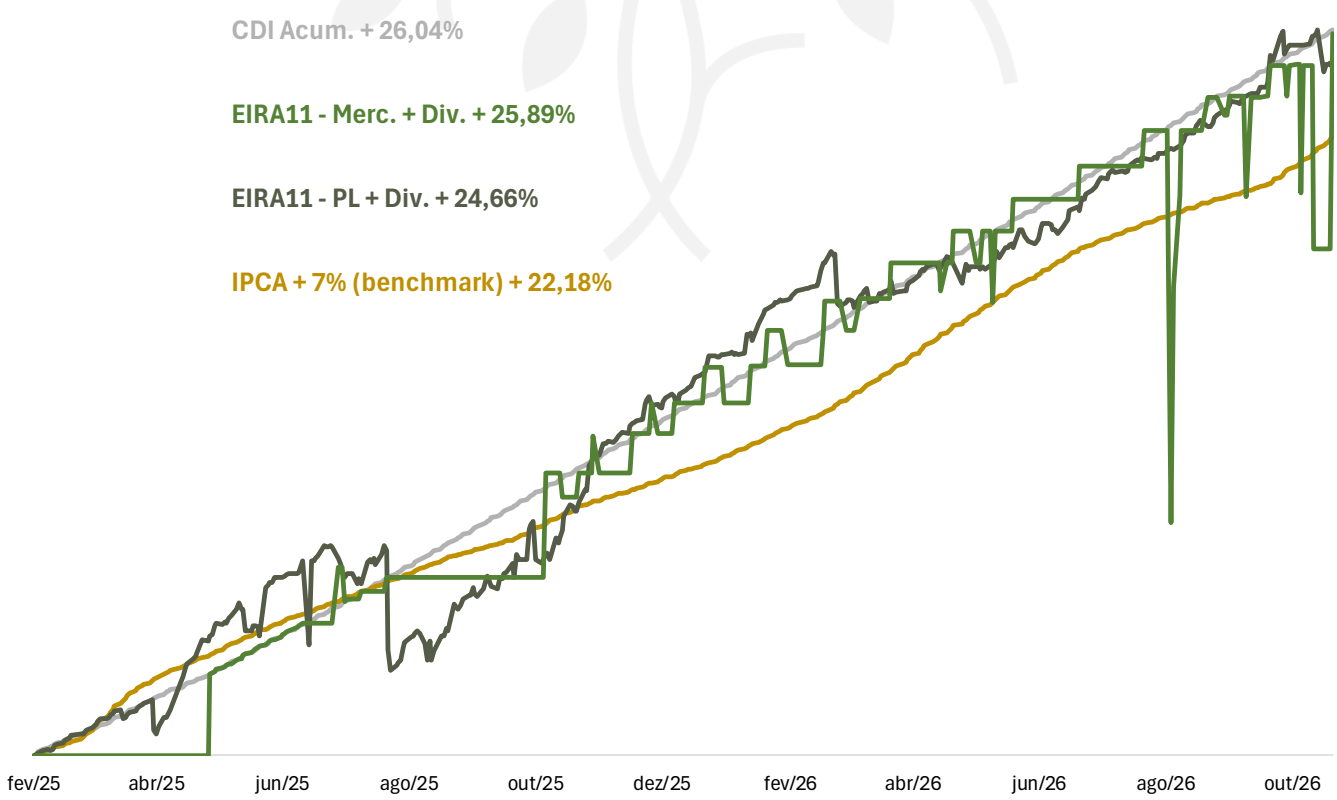
DESEMPENHO

Gráfico 3 – *Dividend Yield* x Rendimento



O Gráfico 3 demostra a consistência das distribuições do fundo. Até outubro/26, o retorno de mercado com dividendos alcançou 25,89%, frente a 26,04% do CDI, enquanto o retorno patrimonial foi de 24,66%, acima dos 22,18% do IPCA + 7%, benchmark do fundo. A queda patrimonial ocorreu em um cenário de abertura das curvas de juros.

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.)
out-26	**1,12**	**1,15**	**0,90**	**1,07%**	**13,55%**	**117,51%**	**103,36**	**104,60**	**-0,43%**	**1,08%**
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%
2025	9,50	7,80	2,08	1,31%	9,14%	124,95%	104,25	104,40	9,06%	9,61%
2026	11,79	11,47	0,90	1,13%	11,28%	113,51%	103,36	104,60	9,59%	10,53%
Acumulado	21,29	23,06	0,90	1,20%	20,42%	92,26%	103,36	104,60	24,66%	25,89%

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
out-26	**1,12**	**1,07%**	**1,07%**	**0,91%**	**0,82%**	**1,39%**	**0,25%**	**-2,89%**	**-1,03%**	**0,53%**
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%
2025	9,50	1,31%	8,61%	7,32%	1,52%	5,69%	3,58%	9,05%	5,37%	5,76%
2026	11,79	1,13%	11,69%	9,94%	4,63%	10,64%	6,08%	-3,41%	8,98%	11,96%
Acumulado	21,29	1,20%	26,04%	22,13%	8,80%	22,18%	12,06%	21,37%	21,95%	22,57%

[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$ 11,79 por cota, equivalente a um dividend yield acumulado de 11,28%. Ao final de outubro/26, a cota patrimonial recuou de R$ 104,93 para R$ 103,36, enquanto a cota de mercado permaneceu estável em R$ 104,60, passando a negociar 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 11,25% permaneceu acima dos 9,94% do CDI Líquido e dos 10,64% do IPCA + 7%, benchmark do fundo.

De forma geral, outubro/26 foi marcado pela manutenção das distribuições e pela redução do valor patrimonial, em um ambiente de abertura das curvas de juros e maior volatilidade no mercado. Apesar desse movimento, o EIRA11 manteve um carrego atrativo, sustentando a geração recorrente de rendimentos aos cotistas.

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 outubro/26, o EIRA11 apresentou resultado bruto de R$ 465,7 mil, acima dos R$ 431,9 mil de setembro/26. O crescimento foi impulsionado pela recuperação da receita de juros, compensando a queda observada no mês anterior. As receitas de FII também subiram, para R$ 55,6 mil, enquanto a remuneração do caixa permaneceu estável em R$ 51,5 mil.

As despesas totalizaram R$ 67,7 mil, praticamente estáveis, refletindo a manutenção dos custos recorrentes do fundo. Com isso, o resultado líquido alcançou R$ 398,1 mil, equivalente a R$ 1,15 por cota, frente aos R$ 1,05 de setembro/26.

A distribuição foi de R$ 1,12 por cota, ligeiramente abaixo do mês anterior, apesar da recuperação do resultado. Isso permitiu recompor parte da reserva de rendimentos, que encerrou outubro em R$ 311,6 mil, equivalente a R$ 0,90 por cota.

O dividend yield mensal anualizado encerrou outubro/26 em 13,63% a.a.

DRE (R$)	2025	2026	ago-26	set-26	out-26
Resultado Bruto	**2.825.918**	**4.246.731**	**462.191**	**431.852**	**465.749**
(+) Receita dos Juros	2.531.465	3.298.684	349.679	325.605	358.741
(+) Receita de FII	0	405.450	60.915	54.580	55.554
(+) Remuneração do Caixa	277.563	542.597	51.597	51.667	51.453
(+) Receita com Venda de papéis	16.890	0	0	0	0
(-) Despesas dos fundos	**-506.795**	**-672.299**	**-67.470**	**-67.427**	**-67.675**
(-) Taxa de Gestão	-172.143	-428.157	-46.999	-46.999	-46.999
(-) Taxa de Administração	-157.140	-167.037	-16.920	-16.920	-16.920
(-) Outras Despesas	-177.511	-77.106	-3.551	-3.509	-3.757
Resultado Líquido	**2.319.123**	**3.574.432**	**394.722**	**364.424**	**398.074**
Resultado por cota (R$)	11,59	11,47	1,14	1,05	1,15
Distribuição por cota (R$)	**9,50**	**11,79**	**1,16**	**1,13**	**1,12**
Quantidade de Cotas	200.490	346.289	346.289	346.289	346.289
Reserva Acumulada	417.300	311.647	328.299	301.417	311.647
Reserva de Rendimentos	2,08	0,90	0,95	0,87	0,90
Dividend Yield Mensal (anualizado)	16,84%	14,41%	14,16%	13,76%	13,63%

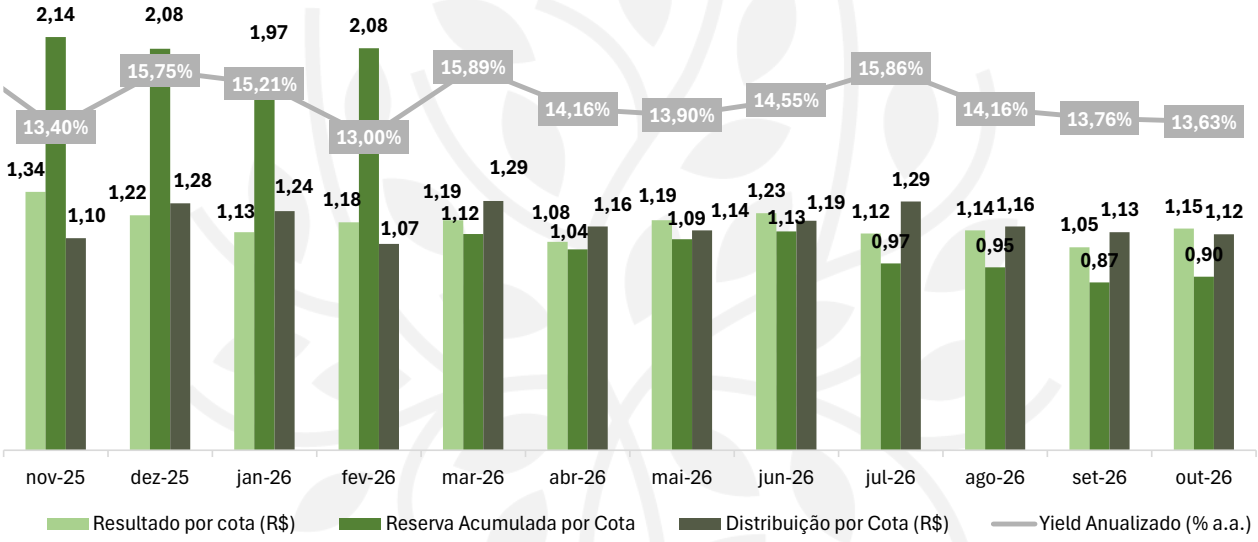
Disclaimer: O presente documento possui caráter exclusivamente informativo, refletindo a opinião pessoal dos gestores e demais membros da equipe de investimentos da Aroeira Asset e/ou baseando-se em dados publicamente disponíveis. Este material não constitui e não deve ser interpretado como recomendação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

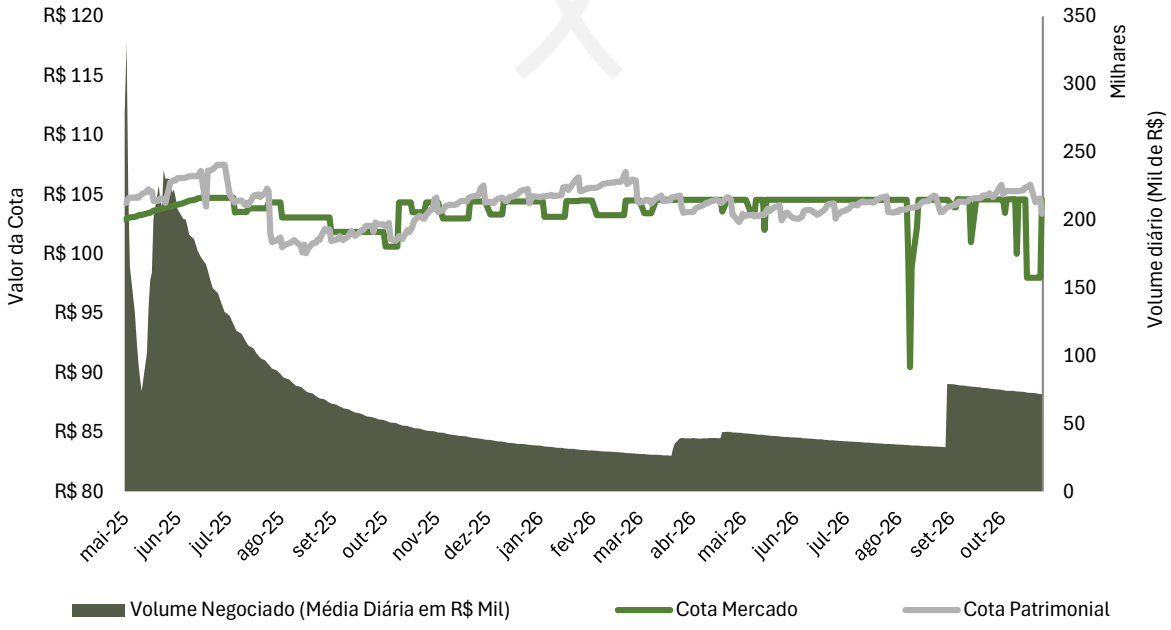
O Gráfico 5 demonstra a regularidade das distribuições do EIRA11. Em outubro/26, o fundo gerou R$ 1,15/cota e distribuiu R$ 1,12/cota, equivalente a um dividend yield de 13,63% a.a. Como o resultado superou a distribuição, houve recomposição da reserva de rendimentos, que aumentou em R$ 0,03/cota nesse mês, fechando em R$ 0,90/cota, 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 20,3% 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 11,1% 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 13,8% 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	8,36	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	4,03	11,1%	CF, AF SPE+matrícula, CF, Aval PF/PJ	SP	2,30
3	CRI	Aparecida Garden	C265507	Loteamento	Leverage	IPCA	12,50%	7,00	7,35	20,3%	CF, AF SPE, Aval PF/PF, FR 2 PMTs	GO	2,80
4	CRI	Matarazzo IV	C410517	Incorporação	Opea	CDI	4,95%	4,99	4,99	13,8%	CF, AF Prop. Superv., Fiança FIP, FR	SP	2,06
5	FII	Mirante	MIRANTFI	Recebíveis	-	-		5,00	4,95	13,7%	-		-
6	Cx.	GV Cash RF DI LP FI							6,56	18,1%	-		-
			Total					**30,99**	**36,25**	**100,0%**			

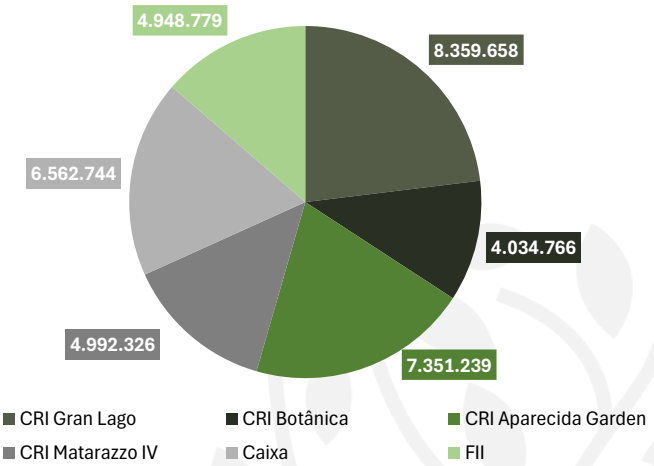
[1]Saldo MTM: "Mark-to-Market" que representa o saldo devedor dos ativos baseado na referência de marcação a mercado.

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.

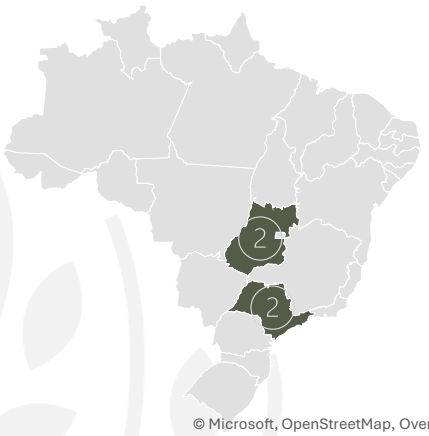
Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

ALOCAÇÃO DOS ATIVOS

Gráfico 7 – Distribuição dos Ativos MTM



Mapa - Distribuição Geográfica

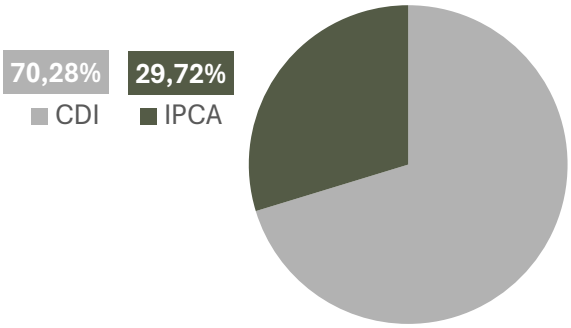


Em outubro/26, a carteira do EIRA11 permaneceu composta por 4 operações de CRI, além de posições em FII e caixa. Considerando ativos de aproximadamente R$ 36,3 milhões, o fundo encerrou o mês com 68,3% alocado em CRIs, 13,6% em FII e 18,1% em caixa, mantendo liquidez para novas oportunidades de investimento.

A carteira segue alinhada à estratégia do fundo, com foco em crédito imobiliário estruturado e operações com garantias. Em termos geográficos, os CRIs permanecem concentrados nos estados de Goiás e São Paulo, sem alterações relevantes na composição dos ativos durante o mês.

Entre os CRIs da carteira, 70,28% estão indexados ao CDI e 29,72% ao IPCA, mantendo a diversificação entre juros e inflação. Em outubro/26, os spreads médios ficaram em CDI + 3,25% a.a. e IPCA + 10,54% a.a., ligeiramente abaixo dos níveis de setembro, em um cenário de maior volatilidade nas curvas de juros.

Gráfico 8 – Indexadores CRI



SPREAD MÉDIO CARTEIRA ATUAL

IPCA + 10,54% a.a.

CDI + 3,25% 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

