



Relatório Gerencial EIRA 11

Junho | 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\$ 35,65 milhões	Valor de Mercado	R\$ 36,20 milhões	Quantidade de Cotistas	246
Cota Patrimonial ¹	R\$ 102,96	Cota Mercado ¹	R\$ 104,55	Quantidade de Cotas	346.289
Dividend Yield Junho/2026 anualizado	14,55% a.a.	Dividendo Junho/2026	R\$ 1,19	Taxa Média Fundo	IPCA + 12,30% ² a.a.

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

²A Taxa Média do Fundo reflete o spread médio ponderado dos ativos indexados ao IPCA na carteira, considerando seus respectivos saldos devedores.

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

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Ticker	EIRA11	Data de Início	10/02/2025
CNPJ	59.202.651/0001-07	Data de Divulgação	5º dia útil
Prazo	Indeterminado	Data de Pagamento	10º dia útil
Administrador	QI Tech	Taxa de Administração	0,225% do PL
Gestora	Aroeira Asset	Taxa de Gestão	1,00% do PL
Público-Alvo	Investidores Gerais	Taxa de Performance	20% acima de IPCA + 7% a.a.





COMENTÁRIOS DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

Em Junho/26, o cenário macroeconômico brasileiro permaneceu marcado pelo processo gradual de flexibilização monetária, ainda acompanhado de elevada cautela. Na reunião de junho/26, o Copom reduziu a Selic em 25 bps, de 14,50% para 14,25% ao ano, dando continuidade ao ciclo de queda iniciado em março/26.

Apesar do novo corte, a comunicação do Banco Central continuou destacando a necessidade de convergência da inflação para a meta, em um ambiente de expectativas ainda pressionadas e incertezas relevantes no cenário externo.

A decisão reforçou a percepção de que a redução dos juros deverá ocorrer de forma gradual. Embora a desaceleração de alguns indicadores permita uma política monetária menos restritiva ao longo do tempo, o nível ainda elevado da inflação acumulada e a persistência de riscos externos limitam o espaço para cortes mais intensos no curto prazo. Dessa forma, a renda fixa permanece competitiva, enquanto ativos de maior prazo continuam sensíveis às oscilações das expectativas de inflação e juros.

Na inflação, o IPCA de junho/26, divulgado em julho/26, apresentou alta de 0,16%, abaixo dos 0,58% registrados em maio. No acumulado em 12 meses, o índice desacelerou de 4,72% para 4,64%. A menor leitura mensal foi favorecida principalmente pela queda dos preços de alimentos, enquanto o grupo habitação apresentou a maior contribuição positiva para o resultado. Apesar da melhora, a inflação acumulada permanece acima do centro da meta, o que reforça a postura cautelosa do Banco Central.

Para os FIs de papel, a desaceleração do IPCA reduz pontualmente a correção monetária dos ativos indexados à inflação. Por outro lado, a manutenção da Selic em patamar elevado continua favorecendo o carregamento dos ativos atrelados ao CDI.

Em relação à atividade, os indicadores divulgados ao longo de junho apresentaram sinais mistos. A produção industrial avançou 0,7% em abril/26, completando quatro meses consecutivos de crescimento, enquanto as vendas do comércio varejista recuaram 1,5% no mesmo período.

Já o mercado de trabalho permaneceu aquecido, com taxa de desemprego de 5,6% no trimestre encerrado em maio, abaixo dos 6,2% registrados no mesmo período de 2025. O conjunto dos dados indica uma economia ainda resiliente, mas com sinais de desaceleração nos setores mais sensíveis ao nível elevado dos juros.



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

No crédito imobiliário, os financiamentos realizados com recursos do SBPE somaram R\$ 17,17 bilhões em maio, alta de 1,1% em relação a abril/26 e de 51,5% na comparação anual. Nos cinco primeiros meses de 2026, o volume financiado alcançou R\$ 76,5 bilhões, crescimento de 23,9% frente ao mesmo período do ano anterior, evidenciando a continuidade da demanda por financiamento habitacional.

Apesar do avanço das concessões, o funding tradicional permanece como ponto de atenção. Em junho/26, a poupança imobiliária registrou captação líquida negativa de R\$ 1,39 bilhão. No acumulado do primeiro semestre, as retiradas líquidas chegaram a R\$ 30,56 bilhões, embora o saldo total das cadernetas tenha permanecido relativamente estável devido à remuneração dos depósitos. Esse descasamento entre a demanda por financiamento e a disponibilidade de recursos da poupança reforça a importância de fontes complementares de capital, incluindo FIs e estruturas de securitização por meio de CRIs.

No cenário internacional, o Fed manteve a taxa de juros americana no intervalo entre 3,50% e 3,75% ao ano. O destaque foi da atividade econômica que continuava avançando em ritmo sólido, mas a inflação permanecia acima da meta, em meio às incertezas provocadas pelo conflito no Oriente Médio e seus efeitos sobre os preços de energia. A manutenção de juros elevados nos Estados Unidos segue influenciando o câmbio, o apetite global por risco e a curva de juros brasileira.

Para os fundos imobiliários, o ambiente de junho/26 apresentou uma combinação de fatores gradualmente mais favorável, com continuidade da queda da Selic e desaceleração da inflação. Entretanto, o nível absoluto dos juros ainda elevado mantém a renda fixa competitiva e exige seletividade na avaliação de ativos e operações de crédito. Nos FIs de papel, o carregamento permanece atrativo, especialmente em carteiras com spreads adequados, garantias robustas e diversificação entre CDI e IPCA.

Diante desse contexto, a Gestora mantém postura prudente na originação de novas operações, priorizando estruturas com boa qualidade de recebíveis, devedores com capacidade financeira, garantias adequadas e remuneração compatível com os riscos assumidos. O EIRA11 segue buscando equilibrar geração recorrente de resultados, preservação de capital e liquidez para aproveitar oportunidades de alocação que apresentem relação adequada entre risco e retorno.



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Gráfico 1 - Curva DI Futuro

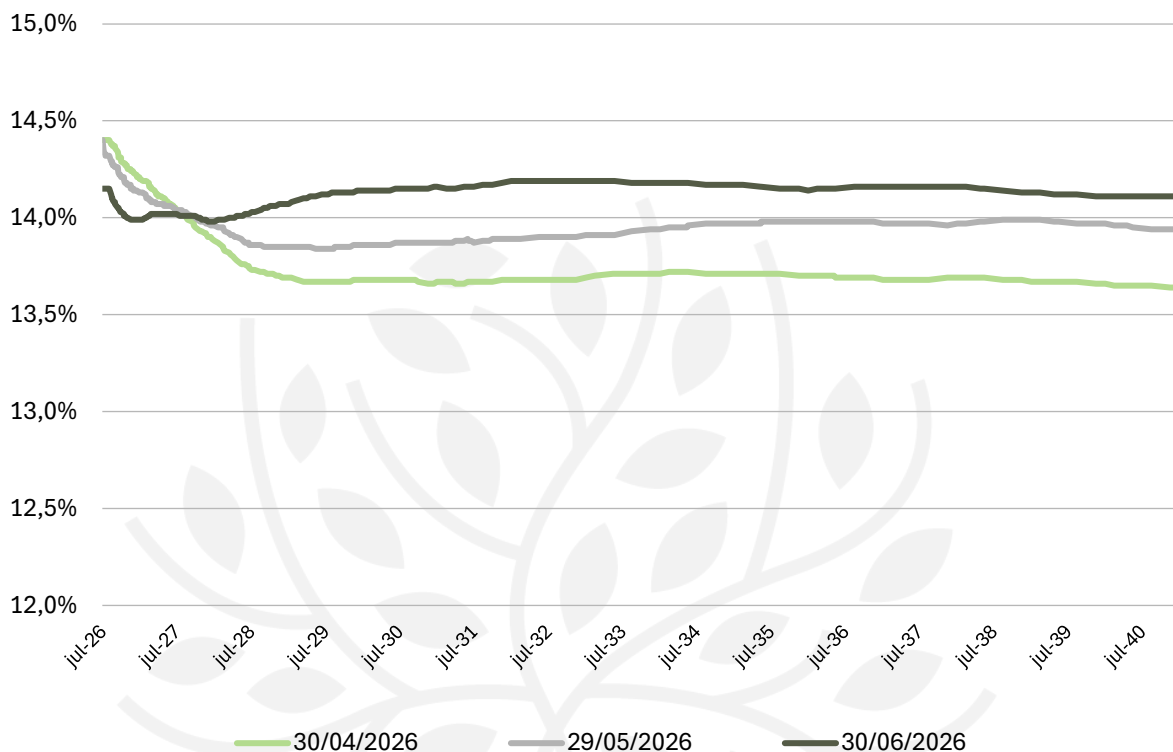
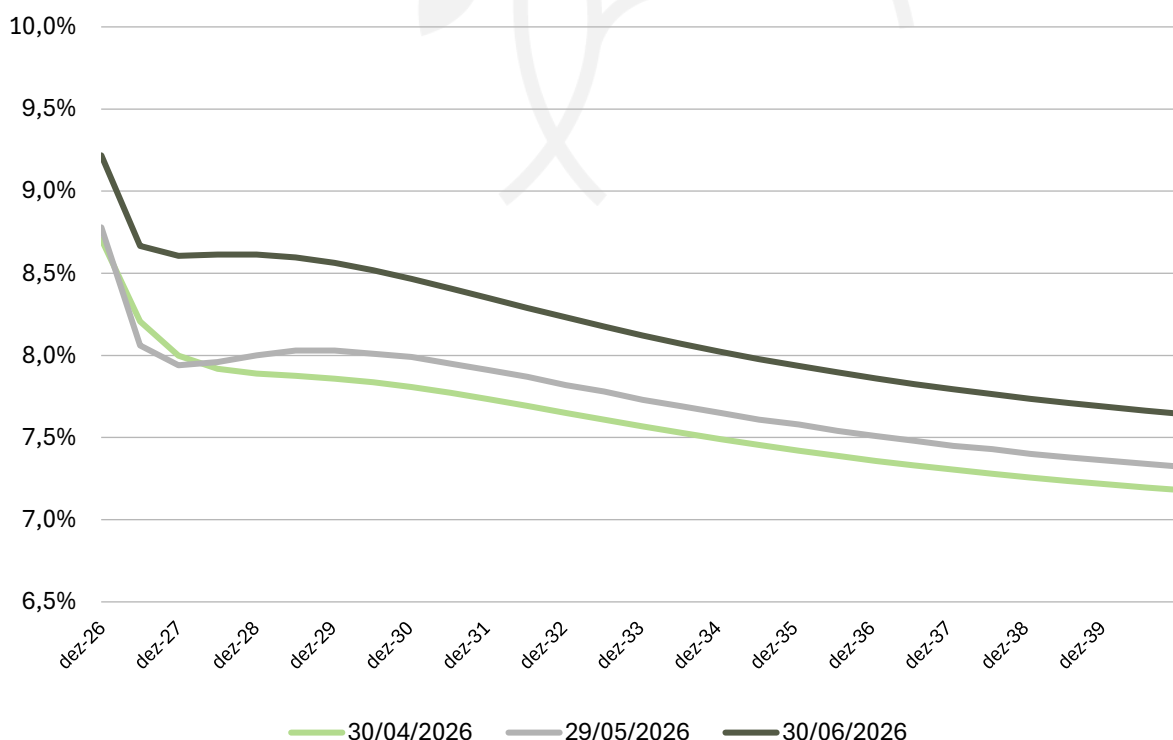


Gráfico 2 - Curva NTN-B Futura



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



COMENTÁRIOS DO GESTOR

No Gráfico 1, a curva de DI Futuro de 30/06/2026 apresentou movimentos distintos ao longo dos vencimentos em relação às curvas de 29/05/2026 e 30/04/2026. Nos vértices mais curtos, houve fechamento das taxas, refletindo a continuidade do ciclo de flexibilização monetária, com a redução da Selic de 14,50% para 14,25% ao ano na reunião de junho. Porém, a partir dos vencimentos de 2028 a curva apresentou abertura relevante, encerrando o mês acima das duas referências anteriores nos prazos intermediários e longos.

Esse movimento aumentou a inclinação da curva: enquanto a ponta curta incorporou a recente redução da taxa, os vencimentos mais longos passaram a exigir maior prêmio. Na prática, o mercado reconheceu a continuidade dos cortes no curto prazo, mas demonstrou menor convicção quanto à velocidade e à extensão do ciclo, diante das incertezas sobre inflação, política fiscal e cenário externo.

No Gráfico 2, a curva de NTN-B Futura apresentou abertura generalizada em relação aos fechamentos de abril/26 e maio/26, com maior intensidade nos vencimentos curtos e intermediários. As taxas reais de junho/26 permaneceram acima das curvas anteriores em praticamente todos os vértices, superando $\text{IPCA} + 8\%$ a.a. em parte relevante dos vencimentos intermediários e permanecendo acima de $\text{IPCA} + 7,5\%$ a.a. mesmo nos prazos mais longos.

O movimento indica aumento do prêmio real exigido pelo mercado para carregar títulos indexados à inflação, refletindo maior cautela com os riscos fiscais, inflacionários e de longo prazo. Para os ativos indexados ao IPCA, a abertura eleva a referência de retorno exigida para novas alocações, mas pode pressionar a marcação a mercado dos ativos existentes com maior duration, refletindo a convexidade dos ativos de maior prazo médio, gerando oscilações patrimoniais no curto prazo, mesmo sem alteração dos fluxos contratuais dos CRIs. A preocupação fiscal ganhou relevância no encerramento do mês, após o Tesouro indicar a necessidade de medidas adicionais para viabilizar as metas fiscais a partir de 2028.

Na leitura da Aroeira, o comportamento das curvas em junho/26 reforça um cenário favorável pelo lado do carregamento, mas mais desafiador para a valorização dos ativos. O DI ainda elevado continua contribuindo para a geração de resultado dos ativos pós-fixados, enquanto a abertura dos juros intermediários e longos e das NTN-Bs exige maior cuidado com duration, indexador e spread. Dessa forma, o EIRA11 mantém postura seletiva nas novas alocações, buscando remuneração compatível com os riscos de crédito, prazo e volatilidade de marcação a mercado.



DESEMPENHO

Tabela 1 – Desempenho x Valor de Mercado

Valores de referência			1ª Emissão R\$100,00			2ª Emissão R\$103,73			junho, 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
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%
ago.25	1,21	1,16%	1,21%	104%	122%	-	-	-	1,17%	101%	119%
jul.25	1,27	1,28%	1,27%	100%	117%	-	-	-	1,22%	95%	112%

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

Em junho/26, o EIRA11 distribuiu R\$ 1,19 por cota. Sobre a cota de mercado de R\$ 104,55, o pagamento correspondeu a dividend yield mensal de 1,14%, equivalente a 102% do CDI e a 120% do CDI com gross-up.

Considerando os preços de referência das emissões, a 1ª emissão, a R\$ 100,00 por cota, apresentou yield de 1,19%, ou 106% do CDI e 125% do CDI com gross-up. Na 2ª emissão, a R\$ 103,73 por cota, o yield foi de 1,15%, equivalente a 102% do CDI e 121% do CDI com gross-up.

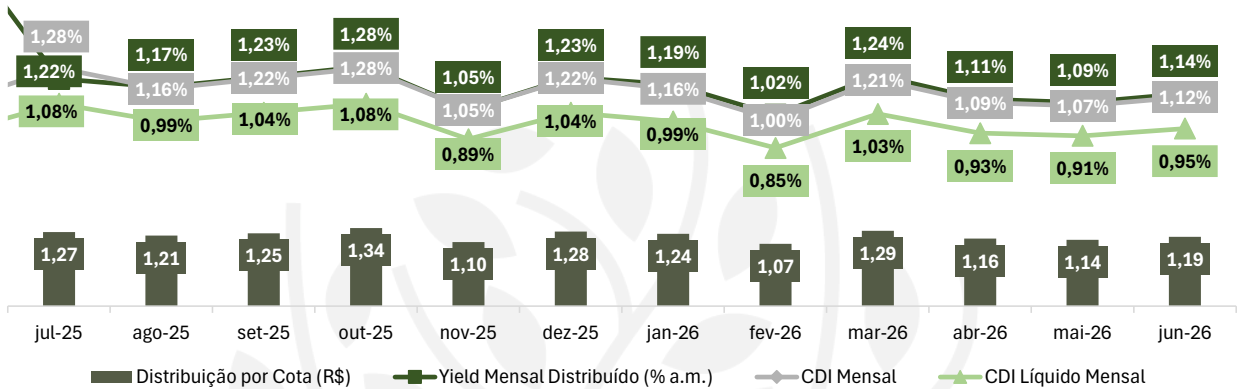
Como o resultado do mês foi de R\$ 1,23 por cota, a distribuição foi integralmente coberta pela geração recorrente e permitiu a retenção de R\$ 0,04 por cota na reserva de rendimentos.





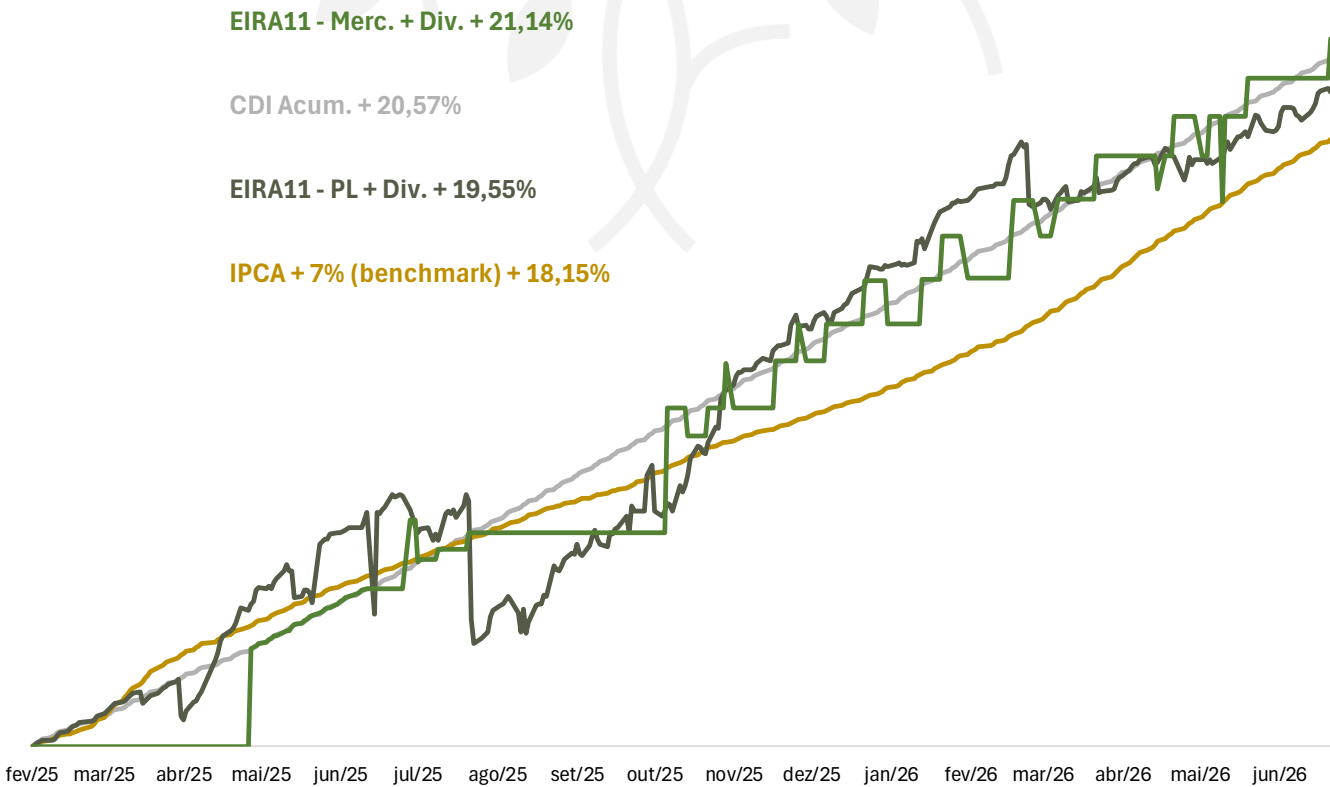
DESEMPENHO

Gráfico 3 – Dividend Yield x Rendimento



O Gráfico 3 mostra que o EIRA11 manteve consistência na distribuição ao longo do período. No acumulado, o retorno de mercado com dividendos foi de 21,14%, acima do CDI acumulado de 20,57%, seguido pelo retorno patrimonial com dividendos foi de 19,55%, e do IPCA + 7%, de 18,15%, o benchmark do fundo.

Gráfico 4 – Retorno Acumulado



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

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.)
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%
ago-25	1,21	1,17	2,75	1,17%	4,40%	118,65%	101,15	103,06	0,62%	-0,06%
jul-25	1,27	1,33	2,79	1,22%	3,18%	112,26%	101,73	104,33	-4,21%	0,85%
2025	9,50	7,80	2,08	1,31%	9,14%	124,95%	104,25	104,40	9,06%	9,61%
2026	7,09	7,01	1,13	1,13%	6,78%	116,64%	102,96	104,55	5,10%	6,36%
Acumulado	16,59	18,60	1,13	1,22%	15,93%	91,09%	102,96	104,55	19,55%	21,14%

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
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%
ago-25	1,21	1,17%	1,16%	0,99%	0,26%	0,83%	0,91%	1,16%	0,84%	1,18%
jul-25	1,27	1,22%	1,28%	1,08%	0,24%	0,86%	0,96%	-1,36%	-0,79%	0,29%
2025	9,50	1,31%	8,61%	7,32%	1,52%	5,69%	3,58%	9,05%	5,37%	5,76%
2026	7,09	1,13%	6,84%	5,82%	3,54%	6,99%	3,39%	1,46%	4,08%	6,48%
Acumulado	16,59	1,22%	20,57%	17,48%	7,67%	18,15%	9,23%	27,49%	16,47%	16,57%

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

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

Na Tabela 2, o EIRA11 acumula em 2026 distribuição de R\$ 7,01 por cota, equivalente a um dividend yield de 6,78%. A cota patrimonial encerrou em R\$ 102,96 e a cota de mercado em R\$ 104,55, mantendo o fundo negociado acima do valor patrimonial.

Na Tabela 3, o fundo segue com desempenho competitivo frente aos principais benchmarks. No acumulado de 2026, o dividend yield de 6,78% ficou próximo ao CDI Líquido, de 5,82%, e acima do IFIX, de 1,46%.

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



DRE

Em Junho/26, o EIRA11 apresentou resultado bruto de R\$ 493,3 mil, acima do registrado em Maio/26. O aumento decorreu da maior apropriação de juros dos CRIs, em razão do período mais longo entre as datas de pagamento, elevando a receita de juros de R\$ 364,7 mil para R\$ 387,7 mil.

Esse efeito foi parcialmente compensado pela redução da remuneração do caixa, de R\$ 67,4 mil para R\$ 49,1 mil, e pela menor receita do FII, de R\$ 57,5 mil para R\$ 56,5 mil.

As despesas do fundo totalizaram R\$ 67,5 mil, abaixo de Maio/26, principalmente pela redução em Outras Despesas. Com isso, o EIRA11 registrou resultado líquido de R\$ 425,7 mil, equivalente a R\$ 1,23 por cota.

A distribuição do mês foi de R\$ 1,19 por cota, abaixo do resultado gerado no período. A diferença contribuiu para reforçar a reserva acumulada em mais um mês, que encerrou Junho/26 em R\$ 392,7 mil, equivalente a R\$ 1,13 por cota. O dividend yield mensal anualizado foi de 14,55% a.a..

DRE (R\$)	2025	2026	abr-26	mai-26	jun-26
Resultado Bruto	2.825.918	2.425.116	462.625	489.636	493.349
(+) Receita dos Juros	2.531.465	1.924.021	314.737	364.743	387.690
(+) Receita de FII	0	170.075	56.042	57.504	56.529
(+) Remuneração do Caixa	277.563	331.020	91.846	67.389	49.129
(+) Receita com Venda de papéis	16.890	0	0	0	0
(-) Despesas dos fundos	-506.795	-397.153	-88.454	-76.652	-67.574
(-) Taxa de Gestão	-172.143	-240.163	-46.999	-46.999	-46.999
(-) Taxa de Administração	-157.140	-99.359	-16.920	-16.920	-16.920
(-) Outras Despesas	-177.511	-57.632	-24.536	-12.734	-3.656
Resultado Líquido	2.319.123	2.027.963	374.172	412.984	425.775
Resultado por cota (R\$)	11,59	7,01	1,08	1,19	1,23
Distribuição por cota (R\$)	9,50	7,09	1,16	1,14	1,19
Quantidade de Cotas	200.490	346.289	346.289	346.289	346.289
Reserva Acumulada	417.300	392.737	360.832	379.046	392.737
Reserva de Rendimentos	2,08	1,13	1,04	1,09	1,13
Dividend Yield Mensal (anualizado)	16,84%	14,45%	14,16%	13,90%	14,55%

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

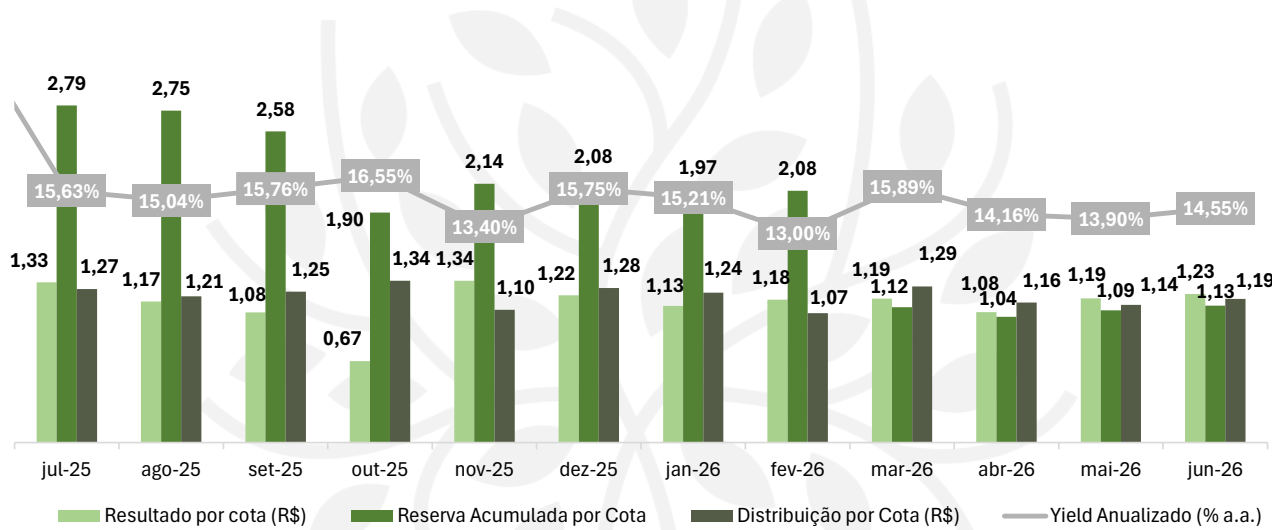




RESULTADOS E MERCADO SECUNDÁRIO

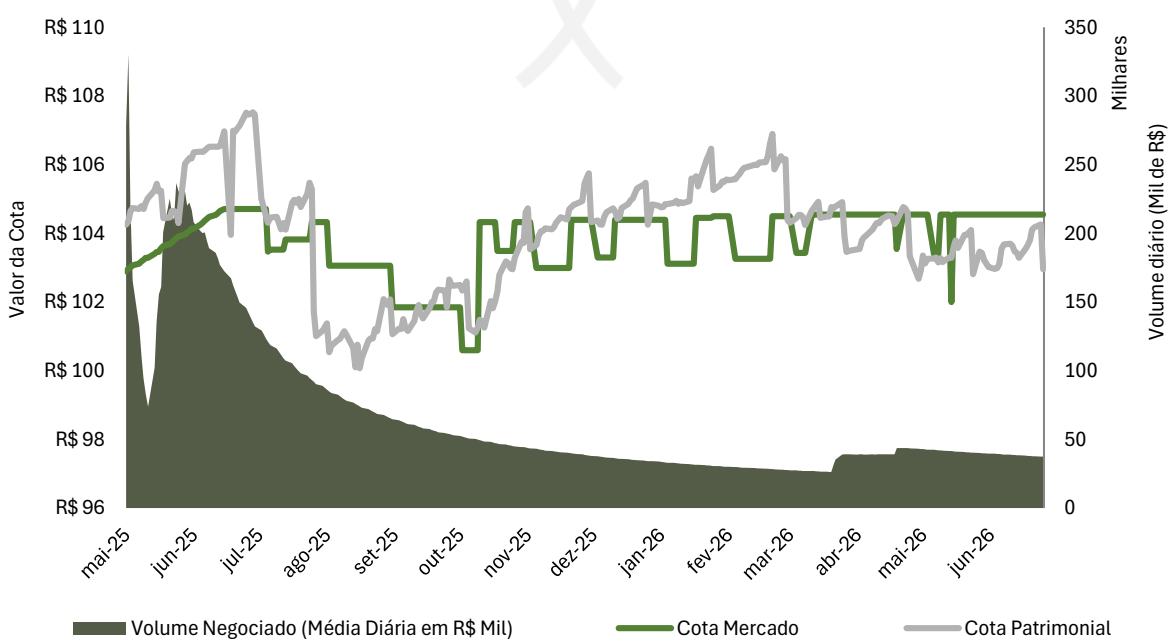
O Gráfico 5 mostra a manutenção da distribuição do EIRA11. Em Junho/26, o fundo gerou R\$ 1,23 por cota e distribuiu R\$ 1,19 por cota, com dividend yield anualizado de 14,55%. Como a distribuição ficou abaixo do resultado, houve integração à reserva de rendimentos, que encerrou o mês em R\$ 1,13 por cota (vs. R\$ 1,09 em Maio/26), preservando a previsibilidade de renda ao cotista, resultado recorrente e dividend yields acima do CDI em todos os meses.

Gráfico 5 – Evolução dos Resultados (últimos 12 meses)



O Gráfico 6 apresenta o desempenho da Cota de Mercado nas negociações do mercado secundário.

Gráfico 6 – Desempenho Mercado Secundário



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





ALOCÇÃO DOS ATIVOS



CRI Gran Lago

É um loteamento em Goiânia que representa 22,6% 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 21% 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 11,6% 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

Ativo	Código	Segmento	Emissor	Index.	Aquisição (R\$ MM)	Saldo MTM ¹ (R\$ MM)	% da Carteira	Garantias	Duration
CRI	C313892	Loteamento	Leverage	CDI	9,00	8,15	22,6%	CF, AF SPE, Aval PF/PF, FR 2 PMTs	4,30
CRI	C235562	Incorporação	Leverage	CDI	5,00	4,18	11,6%	CF, AF SPE+matrícula, CF, Aval PF/PJ	2,30
CRI	C265507	Loteamento	Leverage	IPCA	7,00	7,58	21,0%	CF, AF SPE, Aval PF/PF, FR 2 PMTs	2,80
CRI	C410517	Incorporação	Opea	CDI	4,99	4,99	13,8%	CF, AF Prop. Superv., Fiança FIP, FR	2,06
FII	MIRANTFI	Recebíveis	-	-	5,00	4,92	13,6%	-	-
Cx.						6,29	17,4%	-	-
Total					30,99	36,13	100,0%		

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

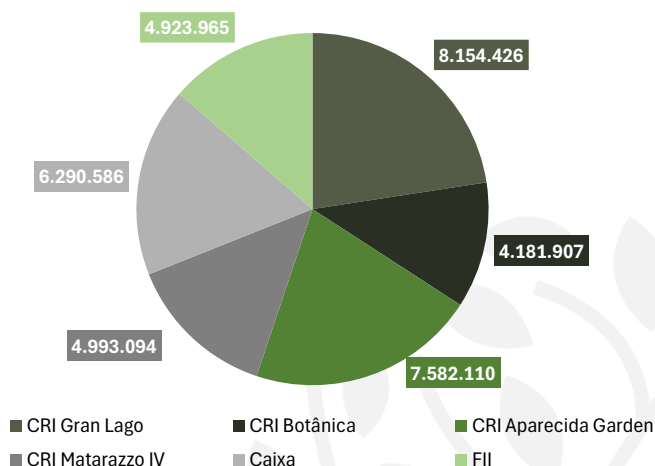
Disclaimer: O presente documento possui caráter exclusivamente informativo, refletindo a opinião pessoal dos gestores e demais membros da equipe de investimentos da Aroeira Asset e/ou baseando-se em dados publicamente disponíveis. Este material não constitui e não deve ser interpretado como recomendação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



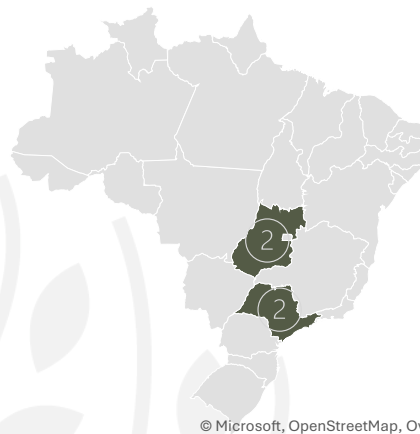


ALOCAÇÃO DOS ATIVOS

Gráfico 7 – Distribuição dos Ativos MTM



Mapa - Distribuição Geográfica



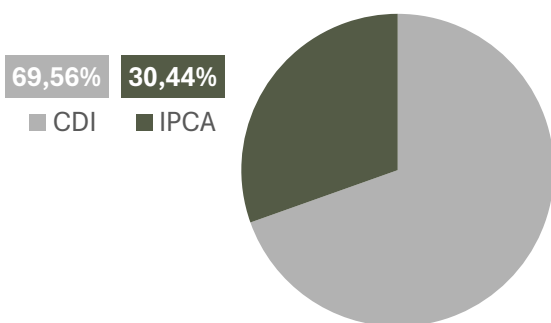
Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

Em Junho/26, a carteira do EIRA11 estava composta por três operações de CRI, uma posição em FII e caixa. Considerando os ativos totais de aproximadamente R\$ 36,13 milhões no fechamento do mês, o fundo encerrou o período com cerca de 69% alocado em CRIs, 13,6% em FII e 17,4% em caixa, mantendo liquidez para novas alocações.

A carteira segue alinhada à estratégia do fundo, com foco em crédito imobiliário estruturado e ativos com garantias. Em termos geográficos, os CRIs estão concentrados em Goiás e São Paulo, regiões em que a gestora observa boa dinâmica imobiliária e oportunidades de origemção.

Quanto aos indexadores, a carteira permanece majoritariamente exposta ao CDI, com 69,56%, e conta com parcela atrelada ao IPCA, de 30,44%, contribuindo para a diversificação entre juros e inflação. Em Junho/26, a carteira apresentou spread médio de CDI + 3,11% a.a. e IPCA + 12,30% a.a., mantendo remuneração compatível com o perfil de crédito dos ativos.

Gráfico 8 – Indexadores CRI



SPREAD MÉDIO CARTEIRA ATUAL

IPCA + 12,30% a.a.

CDI + 3,11% a.a.



DISCLAIMER

O presente material foi elaborado pela Aroeira Asset com caráter exclusivamente informativo e não constitui, em hipótese alguma, oferta, recomendação, análise ou solicitação de compra ou venda de cotas do EIRA11 ou de qualquer outro ativo financeiro. As informações aqui contidas não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades particulares de nenhum investidor específico. Recomendamos fortemente a consulta a profissionais especializados e independentes antes de qualquer decisão de investimento.

Fundos de Investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance, quando aplicáveis, e brutas de impostos. É recomendada a avaliação de performance de fundos de investimento em horizonte mínimo de 12 (doze) meses.

Caso sejam utilizados índices comparativos de rentabilidade distintos do benchmark oficial do fundo (IPCA + 7% a.a.), tais índices devem ser considerados apenas como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. O EIRA11 poderá investir em ativos de crédito privado e em estratégias que envolvem riscos adicionais, inclusive de concentração, liquidez, variação cambial e de mercado.

As informações, opiniões e projeções constantes neste material refletem condições de mercado e entendimentos na data de sua elaboração e podem ser alteradas a qualquer momento, sem aviso prévio. O gestor e o administrador não se responsabilizam por decisões tomadas com base neste material, tampouco por erros, omissões ou alterações nas condições de mercado.

Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a prévia e expressa autorização da Aroeira Asset.



Aroeira Asset

Contato

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

aroeiraasset.com.br

gestao@aroeiraasset.com.br

