

REAL INVESTOR FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
**RINV11**

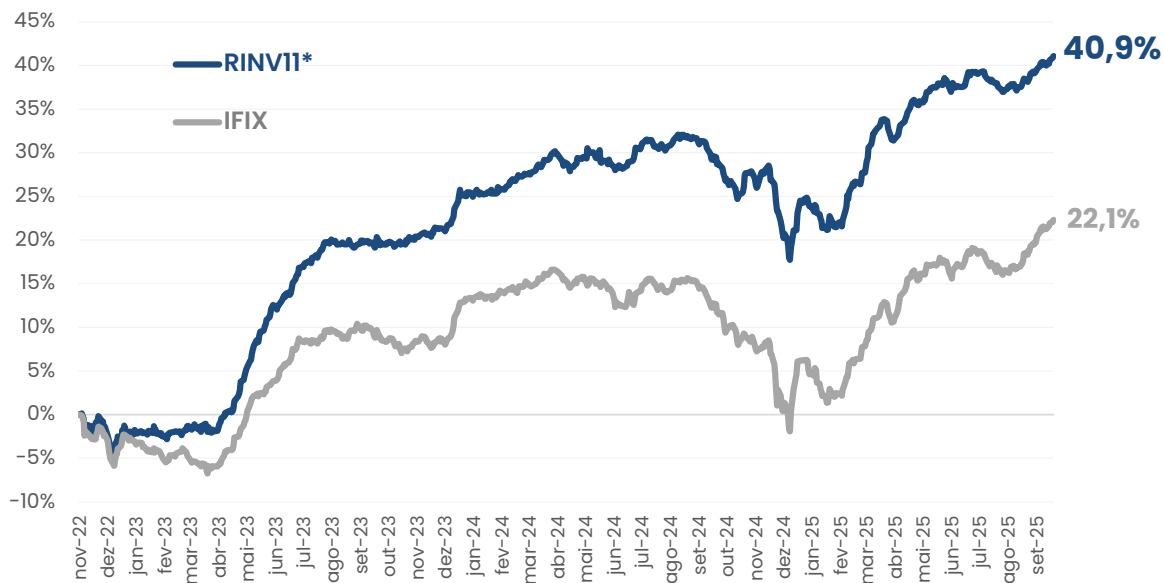
Relatório Mensal

**SETEMBRO 2025**

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em setembro de 2025, o RINV11 obteve um retorno de +2,5% em seu valor patrimonial, enquanto o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) obteve +3,3%. Desde o início, o desempenho acumulado do Fundo é de 41,1%, e o do Índice de 22,3%.

### Resultado Acumulado RINV11 vs IFIX



\*Retorno da cota patrimonial ajustada por dividendos  
Período de 11/11/2022 a 30/09/2025

Os fundos imobiliários foram os principais contribuidores do mês, com uma atribuição de +2,0%, em seguida as ações adicionaram +0,4% e os CRIs +0,1%.

Em 12 meses, considerando o dividendo anunciado referente a setembro, foram distribuídos R\$12,65/cota, equivalente a um *Dividend Yield* de 12,3% a.a. líquido de Imposto de Renda, com base na cota patrimonial de fechamento de setembro, de R\$103,07.

Neste relatório, abordamos de forma indireta algumas perguntas que temos recebido com frequência: por que o RINV11 está majoritariamente alocado em FIIs de recebíveis? E por que não temos capturado a alta recente dos FIIs de tijolo?

Entre os FIIs, estamos particularmente empolgados com as oportunidades geradas pelas marcações a mercado — que refletem os valores patrimoniais em função da abertura da curva de juros — somadas aos descontos adicionais sobre o valor patrimonial que muitos FIIs de recebíveis ainda apresentam. Em um cenário de queda de juros, vemos também a possibilidade de um duplo *ganho*: (i) na cota patrimonial com a rentabilidade dos ativos investidos, e (ii) em um potencial compressão

do desconto frente à cota patrimonial. Além da possibilidade de ganho de capital, ainda estamos sendo bem remunerados enquanto aguardamos, (*Dividend Yield* médio ponderado dos FIIs de Recebíveis em 15,2%), que proporciona uma relação de risco x retorno muito vantajosa desse segmento sobre os demais.

Além do atrativo retorno dos FIIs de papéis em relação aos FIIs de tijolo, ainda avaliamos estes últimos em relação às empresas do setor imobiliário. Nessa comparação, novamente priorizamos as oportunidades com maior margem de segurança e maior potencial de retorno total, características que temos encontrado em maior destaque nas empresas do setor.

### 5ª Oferta de Cotas do RINV11

Como fato subsequente ao fechamento do exercício de setembro, em 16 de outubro foi divulgado Fato Relevante acerca da 5ª Oferta de Cotas do Fundo do RINV11.

Assim como nas ofertas anteriores, julgamos que **o momento atual seja muito oportuno para alocação** de recursos com **boas perspectivas de retorno** - devido à essas condições, decidimos realizar esta nova oferta. Além disso, a **Real Investor arcará integralmente com os custos da emissão**, proporcionando que o investidor tenha 100% do seu recurso desembolsado revertido em cotas do RINV11.

É válido lembrar que **apenas aqueles que já forem cotistas do RINV11 até 21/10 têm a oportunidade de participar da oferta** através do exercício dos direitos de preferência, sobras e montante adicional. Confira as datas do cronograma da Oferta:



A seguir, aprofundamos os argumentos que embasam essas decisões e comentamos sobre os principais acontecimentos do mês, bem como as movimentações realizadas nas carteiras, segmentadas pelas classes de ativos do Fundo.

## 1. Cotas de Fundos Imobiliários (FIIs)

A classe de Fundos Imobiliários representava, ao final de setembro, 79% do Patrimônio Líquido (PL) e contribuíram com +2,0% no mês.

Dentre os FIIs, aqueles dedicados aos recebíveis continuam sendo a principal estratégia do RINVIII, representando cerca de 51% do patrimônio líquido ao final de setembro.

Acreditamos que essa classe, além de beneficiar imediatamente da elevada renda distribuída, ainda apresenta uma janela de oportunidade histórica pela combinação de dois fatores principais:

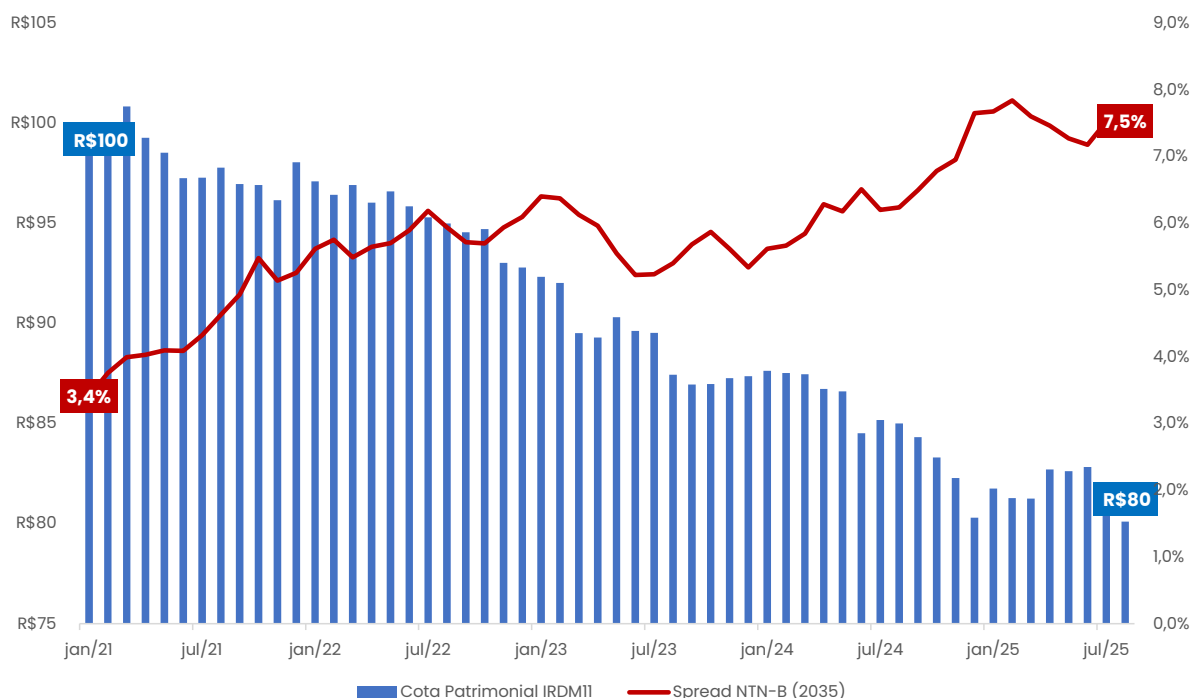
1. descontos relevantes frente ao valor patrimonial: nossa carteira tem um desconto médio de 16% sobre o valor patrimonial, patamar expressivo e que potencializa a renda distribuída como dividendo quando olhamos pela ótica de *dividend yield*;
2. muitos fundos já estão com o seu valor patrimonial ajustados com deságio, graças às marcações a mercado dos CRIs investidos. Ou seja, os ativos já estão atualizados em função da abertura da curva de juros, de modo que o valor patrimonial reflète o custo de oportunidade atual.

Entre os fundos da carteira, um dos casos que merece destaque e é um bom exemplo dessa dupla marcação é o IRDM11.

O IRDM11 é um dos maiores fundos da indústria e conta com boa liquidez. Há poucos anos, chegou a ser negociado com aproximadamente 50% de ágio sobre seu valor patrimonial em um contexto de juros muito inferiores aos atuais.

Desde então, houve uma forte elevação das taxas de juros, o que fez com que o valor justo da carteira investida fosse ajustado para baixo. No gráfico que segue, observamos a elevação da taxa NTN-B (linha), com uma grande influência na desvalorização da cota patrimonial do Fundo (coluna) ao longo dos últimos anos.

**Cota Patrimonial IRDM11 e Spread NTN-B 2035**



Além da variação negativa pela condição de juros, algumas das alocações realizadas no momento de crescimento acelerado do fundo se tornaram problemáticas, contaminando a credibilidade que a gestão antes tinha entre os investidores de fundos imobiliários.

*Mas o que isso significa na ótica do investidor?*

O investidor que comprou o IRDM11 em 2021 sofreu uma importante desvalorização de sua cota patrimonial no período (saindo de R\$100 para R\$80). Com isso, aquele portfólio de CRIs adquiridos a uma taxa média próxima de IPCA+8,8% (ao VP de R\$100 por cota), atualmente se encontra marcado a IPCA+10,2% a.a. (ao VP de R\$80). Em outras palavras, comprar o fundo hoje ao valor patrimonial de R\$80 por cota equivaleria a um retorno estimado de IPCA+10,2% a.a., frente aos IPCA+8,8% originalmente contratados.

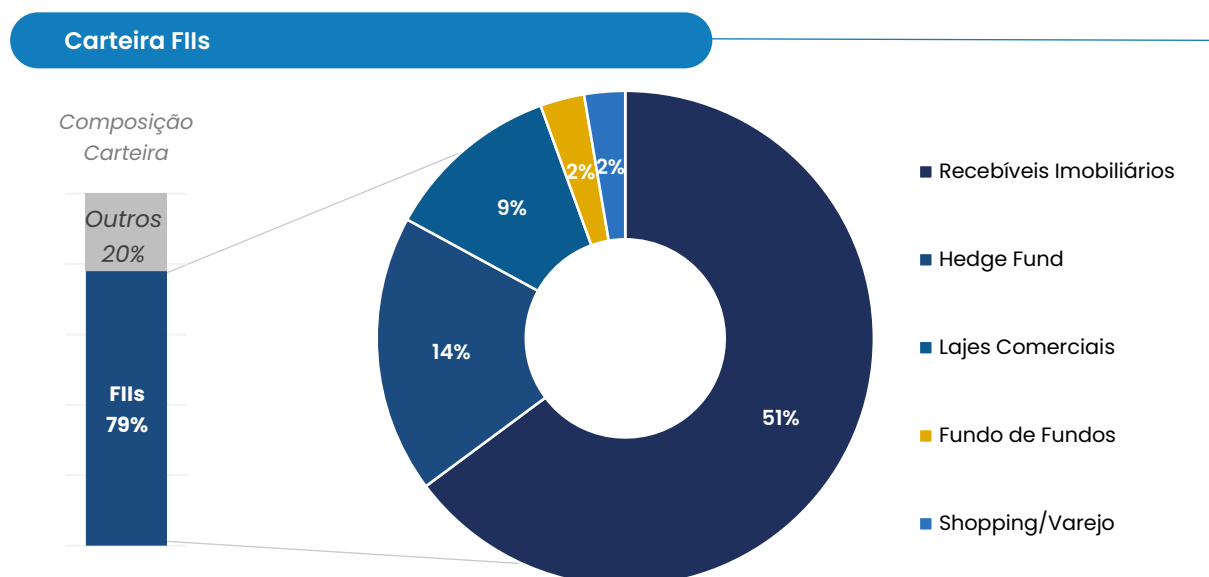
Essa assimetria torna-se ainda mais atrativa quando se considera que o preço de mercado gira em torno de R\$60 – um desconto de 25% frente ao patrimonial. Observe: esse desconto incide sobre uma carteira cujo valor patrimonial já reflete potenciais perdas e a atualização do custo de oportunidade.

Assim, vemos uma dupla camada de desconto – tanto no deságio patrimonial, mas também na subprecificação do mercado.

Em paralelo ao preço, avaliamos que a gestão tem realizado uma reciclagem positiva da carteira investida, predominantemente de CRIs *high-yield* para papéis de risco intermediário. Além disso, caso aprovada a fusão com o IRIM11 (em Assembleia já convocada), a taxa média da carteira deve subir para IPCA+10,1% a.a., o que deve gerar um incremento de R\$0,06 a R\$0,08 por cota nos dividendos mensais.

Em síntese, vemos no IRDM11 um caso em que o mercado parece precificar um risco que já foi, em grande parte, absorvido no valor patrimonial. Nossa visão é que, daqui em diante, com a melhora no perfil de risco e o carregamento elevado da carteira, há espaço para recuperação da cota e forte geração de resultado para os cotistas.

Ao final de setembro, as principais posições em Fundos Imobiliários estavam distribuídas conforme abaixo:



## 2. Ações do Setor Imobiliário

As ações adicionaram +0,4% de resultado ao portfólio, com destaque para Log Commercial Properties (LOGG3), que valorizou +11,1% em agosto.

Ressaltamos o desempenho da Allos (ALOS3), que apesar da forte alta recente (sobe +49% no ano), mantém negociando em múltiplos interessantes, conforme comentado a seguir.

A Allos segue com um operacional muito robusto, com vendas e resultado operacional crescendo trimestre a trimestre, e se consolidando como o maior player de shoppings da América Latina. Apesar

da trajetória operacional positiva, a empresa vinha sendo negociada com um desconto próximo de 50% para o valor de avaliação de seus imóveis (NAV). Nesses preços de mercado, a Allos tem realizado um importante movimento de recompra de cotas – capturando a assimetria entre seus fundamentos e o preço negociado. Desde 2023, recompraram mais de 12,2% das ações da empresa e cancelaram parte desse volume

Esse movimento de recompra de cotas e cancelamento realizado enfatiza dois pontos relevantes sobre a companhia:

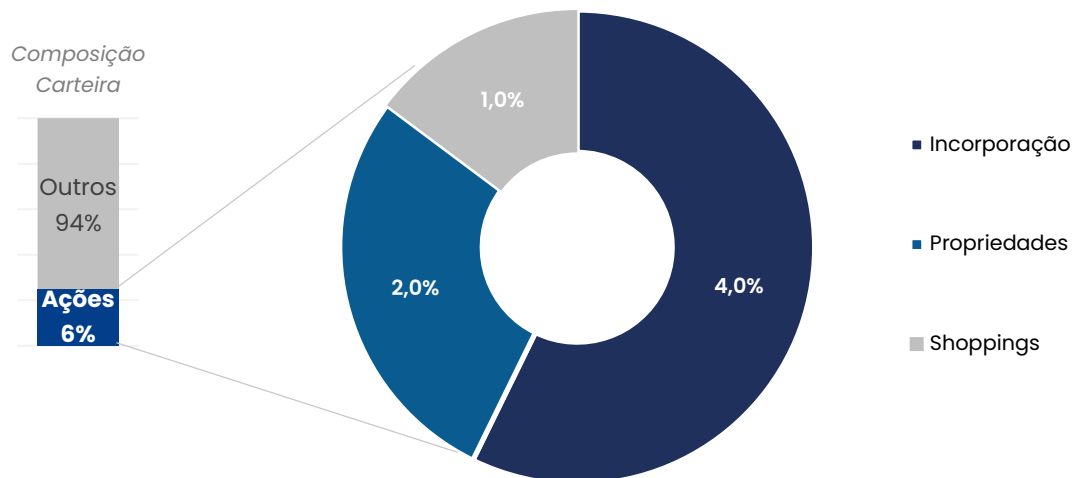
1. A gestão demonstra disciplina financeira para realização de redução de capital quando esta alternativa é mais benéfica para os acionistas do que qualquer uso do caixa disponível. Poderia haver certa inclinação em realizar investimentos em expansões ou aquisições que aumentassem os números de faturamento, por exemplo, mas que não necessariamente tornariam a empresa melhor e mais lucrativa, no entanto vemos a empresa realizando o oposto ao efetivar medidas que beneficiam o acionista.

2. Endosso da própria empresa e seus diretores de que o preço em que ALOS3 vem sendo negociado está muito aquém do seu real valor, carregando elevada margem de segurança e sendo um dos melhores investimentos disponíveis para a própria Allos.

A título de comparação: em 2019 a Allos realizava aproximadamente R\$1,71 de lucro operacional por ação e era negociada por 8% de cap rate. Atualmente a empresa realiza R\$2,72 e está sendo negociada a 16% de cap rate. Extrapolando a ótica somente de investimento em ações, é válido lembrar que a média de cap rate dos FIIs de shopping tem ficado em torno de 8%-10%. No RINV11, ao invés de investir nesses fundos, optamos pela empresa líder do mercado, com excelente execução operacional, em uma precificação mais atrativa.

Ao término desse período, os principais segmentos em ações do setor imobiliário na carteira do RINV11 eram os seguintes:

**Carteira Ações**



### 3. Recebíveis

A carteira de recebíveis representa 12,0% do PL do RINV11 e não houve novas integralizações realizadas em setembro.

Como um dos principais destaques no mês, uma das torres do empreendimento alvo do CRI Franco Ribeiro teve o Habite-se emitido e a segunda torre segue na reta final de obras, com o Habite-se previsto para o final deste ano. Após esse evento, é esperado o início da amortização do CRI, decorrente da parcela de quitação de chaves pelos compradores. Abaixo seguem algumas fotos do empreendimento ao final de agosto de 2025.



As características dos demais ativos seguem descritas abaixo:

<b>CRI Franco Ribeiro</b>			
<b>Resumo</b>	<p>Financiamento de obras de empreendimento residencial vertical em Goiânia/GO. Conta com (i) Alienação Fiduciária das cotas da SPE, (ii) AF da matrícula do empreendimento, (iii) Cessão Fiduciária de recebíveis das unidades, (iv) aval dos sócios e (v) fundo de reserva de 3 meses de juros. O empreendimento possui 97% de obras avançadas e 68% de vendas.</p>		
<b>Taxa</b>	IPCA + 11,5% a.a.	<b>% PL RINV11</b>	2,0%
<b>Setor</b>	Residencial Classe Média	<b>Prazo Médio</b>	1,4 anos
<b>Vencimento</b>	jun/27	<b>Securitizadora</b>	Habitasec
<b>LTV</b>	64%	<b>IF</b>	24F2418658
<b>CRI Balneário Búzios</b>			
<b>Resumo</b>	<p>Financiamento de obras de loteamento em Armação de Búzios/RJ. A operação possui (i) Cessão Fiduciária dos recebíveis, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas da SPE, (iii) Fiança dos Sócios, (iv) Fundo de Reserva de 2 PMTs. O TVO (Termo de Verificação de Obra) foi emitido em janeiro/25 e conta com 91% de vendas.</p>		
<b>Taxa</b>	IPCA + 13,0% a.a.	<b>% PL RINV11</b>	1,8%
<b>Setor</b>	Residencial Classe Média	<b>Prazo Médio</b>	3,6 anos
<b>Vencimento</b>	jul/34	<b>Securitizadora</b>	Leverage
<b>LTV</b>	36%	<b>IF</b>	24G1888841 e 24G1954918
<b>CRI Pinheiro de Sá</b>			
<b>Resumo</b>	<p>Financiamento de empreendimento residencial em Serra/ES. A operação conta com (i) Alienação Fiduciária da matrícula do empreendimento, (ii) AF das cotas da SPE, (iii) Cessão Fiduciária de recebíveis das unidades, (iv) aval da Incorporadora e sócios, (v) fundo de reserva de 3 meses de juros. As obras estão 96% concluídas e 70% das unidades estão vendidas.</p>		
<b>Taxa</b>	IPCA + 12,5% a.a.	<b>% PL RINV11</b>	1,6%
<b>Setor</b>	Residencial Classe Média	<b>Prazo Médio</b>	1,7 anos
<b>Vencimento</b>	out/27	<b>Securitizadora</b>	True
<b>LTV</b>	66%	<b>IF</b>	24G2828590
<b>CRI FGR</b>			
<b>Resumo</b>	<p>Financiamento de obras de loteamento Senador Canedo/GO. Conta com (i) Alienação Fiduciária das cotas da SPE, (ii) Cessão Fiduciária de recebíveis das unidades, (iii) aval dos sócios, (iv) fundo de reserva de R\$1,5 milhões e (v) fundo de despesas. O empreendimento possui 50% de obras e 100% de vendas.</p>		
<b>Taxa</b>	IPCA + 10,0% a.a.	<b>% PL RINV11</b>	1,5%
<b>Setor</b>	Loteamento	<b>Prazo Médio</b>	4,8 anos
<b>Vencimento</b>	set/41	<b>Securitizadora</b>	Canal
<b>LTV</b>	62%	<b>IF</b>	24I2268708

**CRI THL**

**Resumo**

Antecipação de carteira de empreendimentos em Guaratinguetá e Taubaté (SP). Garantias: (i) Alienação Fiduciária estoques, (ii) Alienação Fiduciária cotas das SPEs, (iii) Cessão Fiduciária recebíveis com valor presente mínimo de 125% do saldo devedor, (iv) aval dos sócios, fundos de reserva de garantia, e de obras. Três dos empreendimentos já estão concluídos e o Condomínio Sol Nascente possui 77% de evolução de obras e 92% vendido.



<b>Taxa</b>	IPCA + 11,5% a.a.	<b>% PL RINV11</b>	1,4%
<b>Setor</b>	Loteamento	<b>Prazo Médio</b>	5,3 anos
<b>Vencimento</b>	fev/33	<b>Securitizadora</b>	Leverage
<b>LTV</b>	69%	<b>IF</b>	24J5057179

**CRI UNIQ**

**Resumo**

Financiamento de obras de empreendimento residencial em Goiânia/GO. A operação conta com (i) Alienação Fiduciária da matrícula do empreendimento, (ii) Cessão Fiduciária de recebíveis das unidades, (iii) Alienação Fiduciária das Cotas da SPE, (iv) Fundos de Reservas e Obras, (v) Aval dos sócios. As obras estão 29% concluídas e 89% das unidades Vendidas.



<b>Taxa</b>	IPCA + 10,5% a.a.	<b>% PL RINV11</b>	1,2%
<b>Setor</b>	Residencial Classe Média	<b>Prazo Médio</b>	2,6 anos
<b>Vencimento</b>	nov/28	<b>Securitizadora</b>	Habitasec
<b>LTV (Sênior)</b>	38%	<b>IF</b>	24K3051531

**CRI Vanguarda**

**Resumo**

Financiamento de duas obras em Teresina-PI. Garantias: (i) Cessão Fiduciária de recebíveis, (ii) Alienação Fiduciária das matrículas dos empreendimentos e (iii) aval dos sócios. Os empreendimentos - Jonathas Nunes, já concluído, possui 54% de vendas, e o Dom Severino tem 75% de obras e 73% de vendas realizadas.



<b>Taxa</b>	INCC + 11,0% a.a.	<b>% PL RINV11</b>	1,1%
<b>Setor</b>	Residencial Classe Média	<b>Prazo Médio</b>	-
<b>Vencimento</b>	ago/25	<b>Securitizadora</b>	Casa de Pedra
<b>LTV</b>	100%	<b>IF</b>	22G1233041

**CRI Credlar**

**Resumo** Aceleração de obras da incorporadora antes dos pagamentos via Crédito Associativo da CEF. Garantias: (i) Resultado da incorporadora referente ao Residencial Chopin, em Praia Grande, que possui 320 unidades e VGV de R\$ 110mi. As obras estão 99% concluídas e 52% das unidades vendidas; (ii) imóvel em Alienação Fiduciária superior a 150% do saldo devedor; (iii) Fundo de reserva de R\$200 mil; (iv) aval dos sócios da Incorporadora.



<b>Taxa</b>	IPCA + 13,0% a.a.	<b>% PL RINV11</b>	0,7%
<b>Setor</b>	Residencial Classe Média	<b>Prazo Médio</b>	0,7 anos
<b>Vencimento</b>	jun/28	<b>Securitizedora</b>	Província
<b>LTV</b>	12%	<b>IF</b>	22D1248921

**CRI Real Supermercados**

**Resumo** Financiamento da 5ª loja da rede Real Supermercados, em Atinópolis/SP, com obras já finalizadas. Conta com (i) Alienação Fiduciária da 4ª loja do grupo com valor de avaliação superior a 170% do saldo devedor, (ii) Cessão Fiduciária de recebíveis em conta Escrow, com o mínimo de R\$200 mil, superior ao valor da PMT mensal de juros, (iii) fundo de reserva de 2 parcelas de juros e (iv) aval dos sócios e holding patrimonial do grupo.



<b>Taxa</b>	CDI + 5,0% a.a.	<b>% PL RINV11</b>	0,4%
<b>Setor</b>	Corporativo – Varejo	<b>Prazo Médio</b>	2,5 anos
<b>Vencimento</b>	jul/33	<b>Securitizedora</b>	Canal
<b>LTV</b>	48%	<b>IF</b>	23F1523286

**CRI Quaresmeira**

**Resumo** Antecipação de recebíveis do loteamento Parqville Quaresmeira em Trindade/GO. Garantias: (i) Cessão Fiduciária de 80% dos recebíveis, (ii) Aval dos sócios, (iii) Fundo de Reservas de 3 PMTs e (iv) Alienação Fiduciária das Cotas da SPE. As obras foram concluídas em maio/23 e conta com 86% das unidades vendidas.



<b>Taxa</b>	IPCA + 11,0% a.a.	<b>% PL RINV11</b>	0,4%
<b>Setor</b>	Residencial Classe Média/Alta	<b>Prazo Médio</b>	1,7 anos
<b>Vencimento</b>	jan/32	<b>Securitizedora</b>	Virgo
<b>LTV</b>	26%	<b>IF</b>	21C0528435 e 21C0830878

Ao término de setembro, as operações de CRI e suas principais características na carteira do RINV11 eram os seguintes:

**Carteira CRIs**

Ativo	LTV	Remuneração	% PL
CRI Franco Ribeiro	64%	IPCA + 11,5% a.a.	2,0%
CRI Balneário Búzios	36%	IPCA + 13,0% a.a.	1,8%
CRI Pinheiro de Sá	66%	IPCA + 12,5% a.a.	1,6%
CRI FGR	62%	IPCA + 10,0% a.a.	1,5%
CRI THL	69%	IPCA + 11,5% a.a.	1,4%
CRI Uniq	38%	IPCA + 10,5% a.a.	1,2%
CRI Vanguarda	100%	INCC + 11,0% a.a.	1,1%
CRI Credlar	12%	IPCA + 13,0% a.a.	0,7%
CRI Real Supermercados	48%	CDI + 5,0% a.a.	0,4%
CRI Quaresmeira	26%	IPCA + 11,0% a.a.	0,4%
<b>Média Ponderada</b>	<b>56%</b>	<b>Inflação + 11,6% a.a.</b> <b>CDI + 5,0% a.a.</b>	<b>11,6%</b> <b>0,4%</b>

## Carteira consolidada

O patrimônio do Fundo, ao final do mês de setembro, ficou distribuído da seguinte forma:

FII 79%	Classe	Setor	% PL
	FII	Recebíveis Imobiliários	51,5%
	FII	Hedge Fund	14,4%
	FII	Lajes Comerciais	9,1%
	FII	Fundo de Fundos	2,3%
	FII	Shopping/Varejo	2,1%

Ações 7%	Classe	Setor	% PL
	Ação	Incorporação	4,0%
	Ação	Propriedades	2,0%
	Ação	Shoppings	1,0%

CRI 12%	Classe	Segmento	% PL
	CRI	Financiamento de Obra	7,4%
	CRI	Antecipação de Carteira	3,6%
	CRI	Corporativo	1,1%

Caixa 2%	Classe	Segmento	% PL
	Caixa	Fundos de Renda Fixa	1,6%

## Demonstração de resultado

Ao longo de setembro/25, foi realizado R\$1,09 de resultado por cota, dos quais serão distribuídos R\$1,05 aos cotistas de RINVII. Após esse evento, o RINVII acumula R\$0,73 de reserva por cota.

<b>Resultado Real Investor FII (R\$)</b>							
	<b>abr/25</b>	<b>mai/25</b>	<b>jun/25</b>	<b>jul/25</b>	<b>ago/25</b>	<b>set/25</b>	<b>Desde o Início *</b>
<b>Receitas – FII</b>	<b>3.353.240</b>	<b>3.290.663</b>	<b>3.404.254</b>	<b>3.257.937</b>	<b>3.093.605</b>	<b>2.823.954</b>	<b>53.804.086</b>
<i>Dividendos</i>	3.314.881	3.406.434	3.405.830	3.558.377	3.277.854	3.143.231	52.333.542
<i>Ganho de Capital</i>	38.359	(115.771)	(1.576)	(300.440)	(184.249)	(319.277)	1.470.543
<b>Receitas – Ações</b>	<b>35.996</b>	<b>238.678</b>	<b>129.105</b>	<b>450.021</b>	<b>348.863</b>	<b>608.853</b>	<b>8.506.736</b>
<i>Dividendos</i>	25.468	85.851	19.031	323.944	17.204	79.125	2.851.049
<i>Ganho de Capital</i>	10.528	152.827	110.074	126.077	331.659	529.728	5.655.687
<b>Receitas – CRIs</b>	<b>340.154</b>	<b>441.989</b>	<b>512.322</b>	<b>382.668</b>	<b>477.340</b>	<b>453.742</b>	<b>5.298.724</b>
<i>Juros</i>	227.137	301.146	393.097	317.549	399.019	373.456	4.208.729
<i>Correção Monetária</i>	113.017	140.843	119.225	65.119	78.321	80.287	983.504
<b>Receitas – Caixa</b>	<b>55.444</b>	<b>61.790</b>	<b>34.877</b>	<b>62.637</b>	<b>39.227</b>	<b>51.550</b>	<b>1.709.029</b>
<b>Receitas – Total</b>	<b>3.784.834</b>	<b>4.033.119</b>	<b>4.080.558</b>	<b>4.153.262</b>	<b>3.959.034</b>	<b>3.938.100</b>	<b>69.318.575</b>
<b>Despesas</b>	<b>(326.753)</b>	<b>(358.890)</b>	<b>(321.071)</b>	<b>(343.173)</b>	<b>(358.088)</b>	<b>(377.007)</b>	<b>(7.140.776)</b>
<i>Administrativas</i>	(275.373)	(292.947)	(295.593)	(298.643)	(299.333)	(292.726)	(5.284.248)
<i>Operacionais</i>	(51.379)	(65.943)	(25.478)	(44.530)	(58.755)	(84.282)	(1.856.528)
<b>Resultado</b>	<b>3.458.081</b>	<b>3.674.228</b>	<b>3.759.488</b>	<b>3.810.089</b>	<b>3.600.947</b>	<b>3.561.092</b>	<b>62.177.799</b>
<b>Resultado por Cota</b>	<b>R\$ 1,05</b>	<b>R\$ 1,12</b>	<b>R\$ 1,15</b>	<b>R\$ 1,16</b>	<b>R\$ 1,10</b>	<b>R\$ 1,09</b>	<b>R\$ 41,99</b>
<i>Rendimentos Distribuídos</i>	3.443.509	3.443.509	3.443.509	3.443.509	3.443.509	3.443.509	59.237.576
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>R\$ 1,05</b>	<b>R\$ 1,05</b>	<b>R\$ 1,05</b>	<b>R\$ 1,05</b>	<b>R\$ 1,05</b>	<b>R\$ 1,05</b>	<b>R\$ 39,13</b>

## Composição de rendimento

O gráfico abaixo retrata a evolução do resultado do RINV11 em reais da seguinte forma:

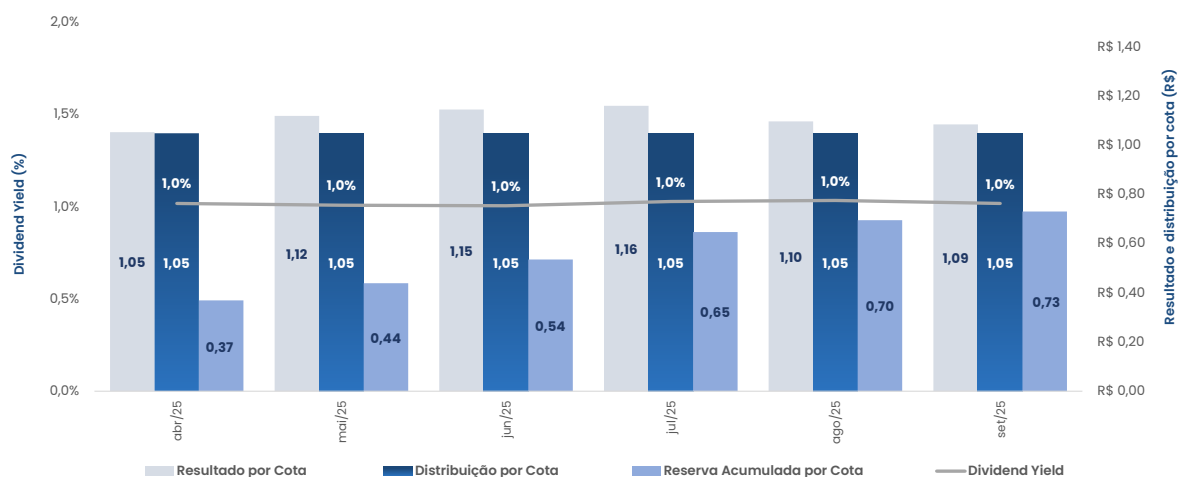
(+) resultado mensal obtido pelo RINV11 (primeira coluna)

(-) o dividendo *distribuído por cota* (segunda coluna)

(=) o saldo acumulado de resultado não distribuído por cota (terceira coluna)

O *dividend yield* distribuído nos últimos 6 meses é evidenciado pela linha, calculado com base no dividendo pago no mês em relação à cota patrimonial de fechamento dos respectivos meses.

### Resultado e Distribuição Mensal



### Objetivo do Fundo

Gerar ganho de capital e obtenção de renda a partir da alocação em  
(i) Recebíveis, (ii) Cotas de FIs, (iii) Ações e outros ativos ligados ao mercado imobiliário.

### Razão Social

REAL INVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



#### Ticker de Negociação:

RINV11



#### CNPJ

44.625.612/0001-45



#### Data de Início do Fundo

11/11/2022



#### Prazo de Duração

Indeterminado



#### Patrimônio Líquido

R\$ 338.015.707,42



#### Cotas Emitidas

3.279.532



#### Valor Cota a Mercado (30/09/2025)

R\$ 103,20



#### Patrimônio/Cota

R\$ 103,07



#### Taxa de Administração

1,00% a.a.



#### Taxa de Performance

15% sobre IPCA + Yield IMA-B 5



#### Custodiante

Banco BTG Pactual S.A.



#### Administrador

BTG Pactual S.A. DTVM



#### Data-Com

9º Dia Útil



#### Data de Pagamento

14º Dia Útil

## Glossário

**Cap rate:** abreviação do termo “capitalization rate” ou taxa de capitalização. É uma métrica utilizada no mercado imobiliário para calcular o retorno anual da renda dos imóveis sobre seu valor de mercado.

**Cota Patrimonial:** representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do fundo.

**Cota Valor de Mercado:** valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.

**Covenant:** cláusula contratual, que estabelece condições e restrições que o devedor precisa cumprir ao longo da operação, visando proteger os interesses dos credores e garantir que as condições financeiras do devedor seguem conforme estipulado.

**Data-Com:** a data-com é a data até a qual o investidor precisa ser cotista do fundo para ter direito ao recebimento dos dividendos anunciados. Após essa data, os investidores que adquirirem cotas do fundo não terão direito ao rendimento referente ao anúncio feito na data-com.

**Dividend Yield:** rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do fundo. É calculado pela divisão do rendimento sobre a cota valor de mercado.

**High grade:** são títulos de renda fixa que possuem baixo risco de crédito, correspondendo a uma menor taxa de retorno.

**High yield:** são títulos de renda fixa com maior risco de crédito e que proporcionam, portanto, uma remuneração com prêmio sobre títulos de menor risco. É comum que essas estruturas tenham um conjunto de garantias, com o objetivo de ponderar o risco da empresa devedora.

**Loan-to-value (LTV):** compreende o valor da dívida em relação ao valor da garantia. Quanto menor o LTV, menor é o risco da operação.

**Middle Risk:** são títulos com um grau de risco e rentabilidade intermediários entre o *high grade* e o *high yield*. Possuem uma rentabilidade mais atrativa do que os ativos *high grade*, e com um grau de risco inferior aos *high yield*. É comum que essas estruturas tenham um conjunto de garantias que visam ponderar o risco da empresa devedora.

**Valor Geral de Vendas (VGV):** valor potencial das unidades que compõem o empreendimento.

## CONTATO:

[www.realinvestor.com.br](http://www.realinvestor.com.br)

[ri@realinvestor.com.br](mailto:ri@realinvestor.com.br)

 +55 43 3025-2191

Siga nossas redes sociais



### Londrina/PR

Av. Ayrton Senna da Silva, 600  
Ed. Torre de Siena  
21º Andar  
Gleba Palhano  
+55 43 3025-2191

### São Paulo/SP

Rua Iguatemi, 192  
Ed. Iguatemi Offices Building  
Sala 151  
Itaim Bibi  
+55 11 2050-5199

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.



Autorregulação  
**ANBIMA**

Administração Fiduciária



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos