

REAL INVESTOR FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RINV11

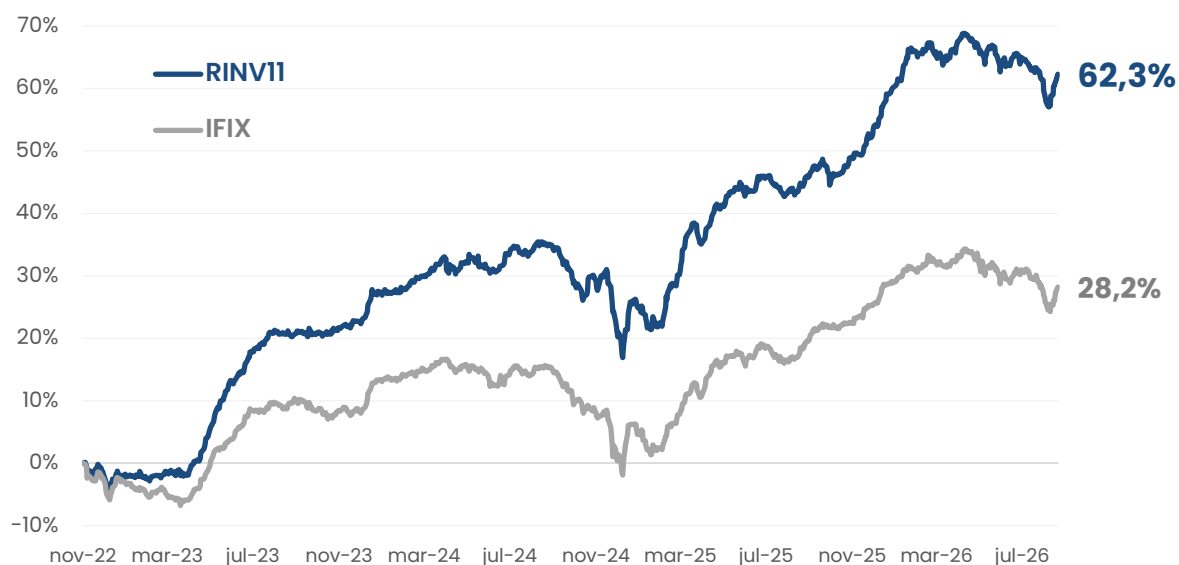
Relatório Mensal

AGOSTO 2026

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em agosto, o RINV11 apresentou retorno patrimonial de -0,7%, enquanto o IFIX recuou -1,5% no mesmo período. Desde o início (em nov/22), o Fundo acumula um retorno de +62,3% vs +28,2% do IFIX no período, conforme observamos abaixo:

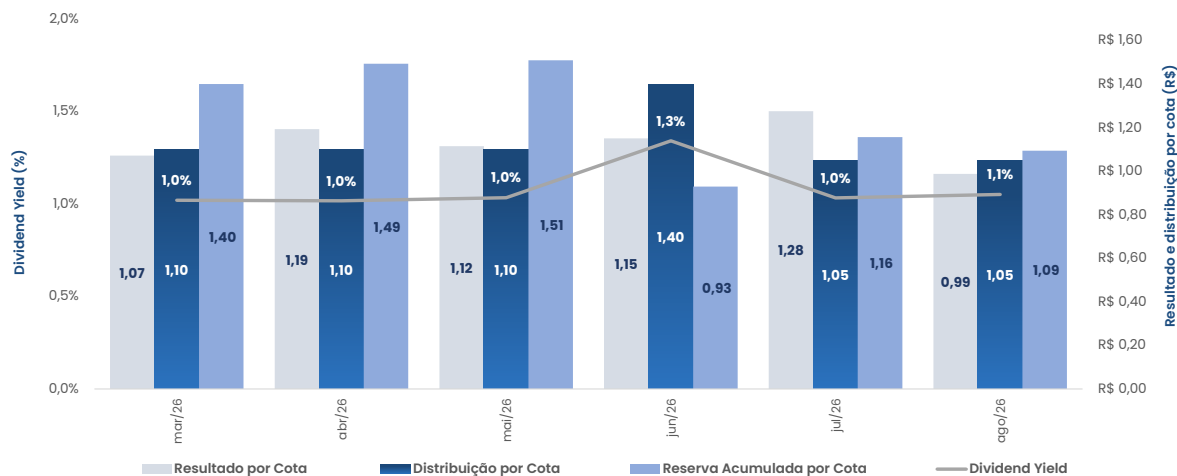
Resultado Acumulado RINV11 (com reinvestimento dos dividendos) vs IFIX



*Retorno da cota patrimonial com os dividendos reinvestidos.
Período de 11/11/2022 a 31/08/2026.

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$0,99 por cota, abaixo dos últimos meses – impactado por um menor patamar de inflação, que apresentou variações de 0,16%, 0,07% e -0,32% em junho, julho e agosto, respectivamente. Considerando a defasagem com que o indexador impacta o resultado do fundo, a equipe de gestão espera que o efeito das baixas leituras de inflação permaneça pressionando os resultados por aproximadamente mais dois meses, assumindo uma leitura de setembro próxima à atual expectativa de mercado. Nesse contexto, optou-se por uma postura mais prudente na definição do rendimento a ser distribuído no mês, de R\$1,05 por cota. Esse valor representa um *dividend yield* de 1,1% sobre a cota patrimonial de fechamento do mês, de R\$99,88. Após a distribuição, o RINV11 acumula R\$1,09 por cota em reservas.

Resultado e Distribuição Mensal



Produção: Real Investor.

Os Fundos Imobiliários foram os principais detratores de desempenho, com impacto de -0,9% no resultado do RINVII. Por outro lado, os CRIs e as Ações contribuíram de maneira positiva, atribuindo um resultado de +0,2% e +0,1%, respectivamente.

Ao final do mês, o portfólio estava majoritariamente distribuído entre FIIs, que representavam 74% do patrimônio líquido, CRIs com 13%, 10% em ações, e 2% em caixa.

Cenário de Elevada Volatilidade

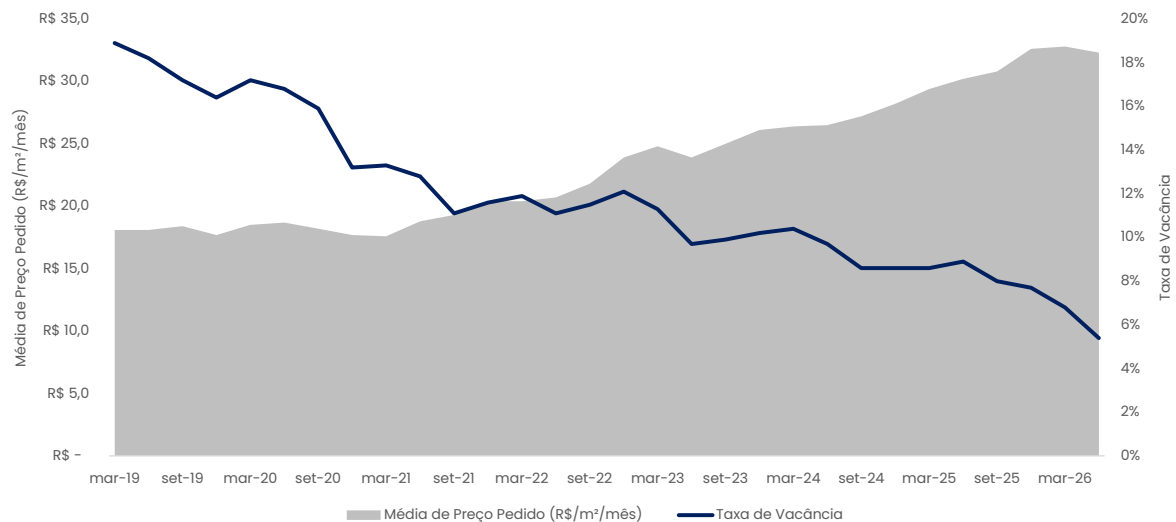
O mês foi marcado por uma elevada volatilidade nos diferentes ativos de risco. Nesse sentido, o IFIX apresentou uma queda de -1,5% (chegando a cair -4,5% ao longo do mês), e o Ibovespa caiu -0,3% (chegando a cair -7,0% ao longo do mês). Esse movimento de aversão aos ativos de renda variável está muito atrelado a um relevante fluxo de saída dos investidores, desfazendo-se de suas cotas de Fundos Imobiliários e Ações, e migrando, majoritariamente, para a renda fixa.

Esse fluxo – muitas vezes motivado por receios quanto à condução política e econômica do país – acaba gerando um grande descolamento entre o preço dos ativos, negociando com relevantes descontos, ao passo em que os fundamentos se mantêm em níveis saudáveis. Nesse sentido, destacamos evidências de fortes resultados operacionais em diversos segmentos do setor imobiliário.

No segmento logístico, seguimos observando uma forte demanda por galpões de boa qualidade, próximos aos grandes centros urbanos. Com esse cenário de forte absorção de área, a vacância nacional está em mínimas históricas (~5,4%), o que reflete em consistente valorização do preço de

aluguel. Abaixo vemos a evolução da taxa de vacância (linha) e preço médio pedido (R\$/m² – área) dos galpões logísticos A+ no estado de São Paulo, o mais representativo para os FIIs da classe:

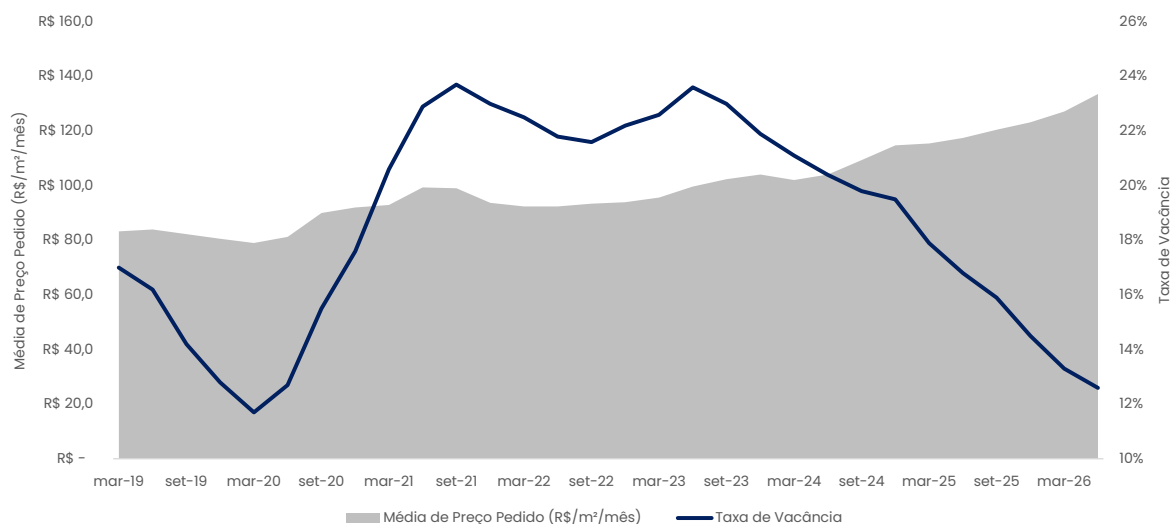
**Vacância (Linha) e Preço Médio Pedido (Área)
Galpões Logísticos – Estado de São Paulo**



Fonte: Buildings. Produção: Real Investor.

Já no segmento de lajes comerciais na cidade de São Paulo – principal mercado onde estão inseridos os ativos listados – também observamos uma evolução contínua e gradual da taxa de vacância, voltando a atingir patamares de equilíbrio da relação entre proprietário e inquilino. Com isso, aliado a entregas mais restritas de novos empreendimentos, há elevada possibilidade de crescer o valor dos aluguéis no médio prazo. Abaixo vemos a evolução da taxa de vacância (linha) e preço médio pedido (R\$/m² – área) dos escritórios A+ em São Paulo:

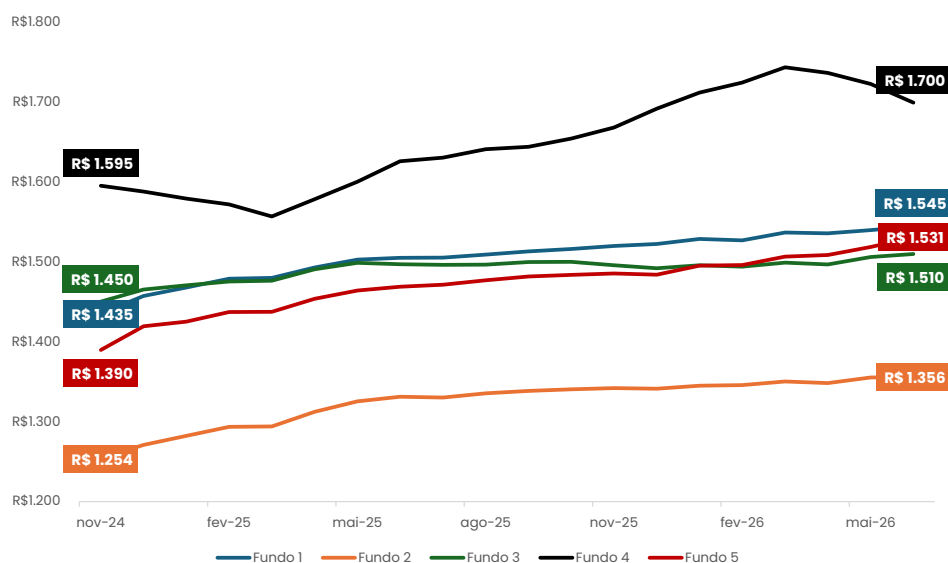
**Vacância (Linha) e Preço Médio Pedido (Área)
Lajes Comerciais – Estado de São Paulo**



Fonte: Buildings. Produção: Real Investor.

Apesar de um cenário macroeconômico ainda desafiador, marcado por juros elevados e maior restrição ao consumo das famílias, os shoppings detidos pelos FIIs e pelas companhias listadas do setor imobiliário seguem apresentando resultados operacionais resilientes. De forma geral, os ativos continuam registrando uma baixa vacância e um crescimento de vendas por m², conforme apresentado abaixo.

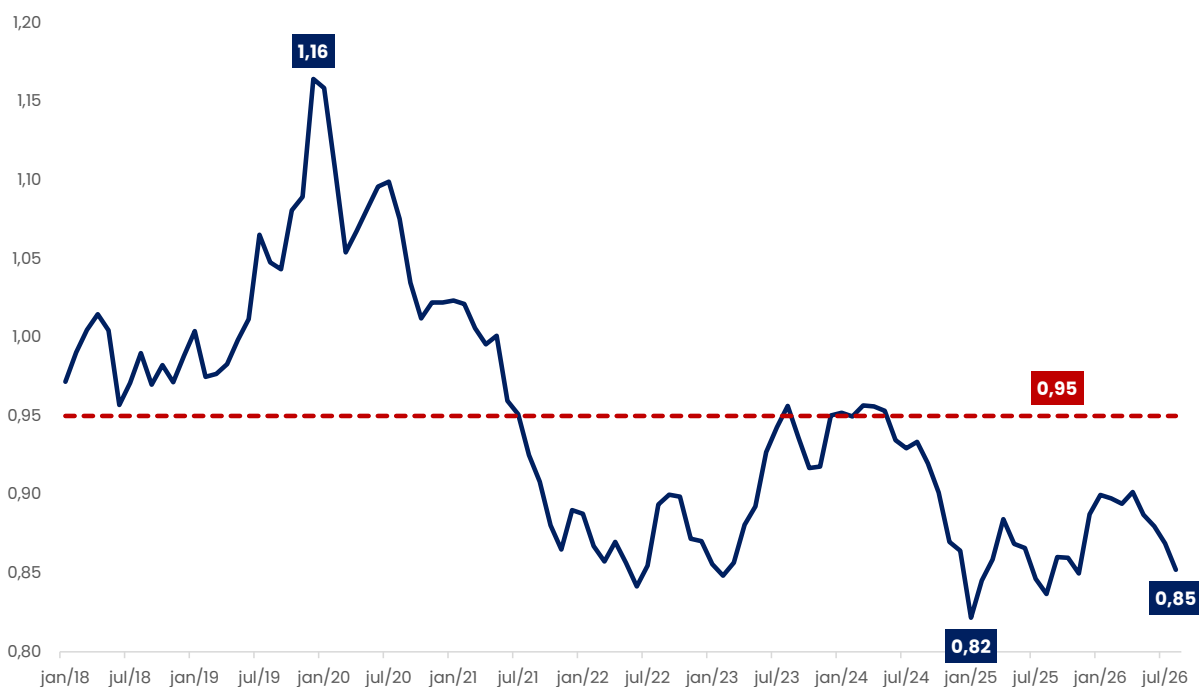
Média Mensal Vendas/m² LTM – Maiores FIIs de Shoppings



Fonte: Relatórios Gerenciais e Planilhas de Fundamentos dos Fundos. Produção: Real Investor.

Com isso, observamos que o operacional segue bastante forte – nas diferentes esferas. Em bolsa, esses ativos seguem sendo negociados muitas vezes abaixo do custo de reposição (valor equivalente para a construção de um ativo com características similares), e em níveis de *cap rate* (receita de aluguel sobre o valor do imóvel) em patamares incompatíveis com transações realizadas nos imóveis diretos. Ainda, temos buscado capturar esse cenário favorável por meio da alocação em Fundos de Fundos com uma maior alocação em FIIs de tijolo, e com uma camada extra de desconto, dado o deságio no mercado secundário. Abaixo vemos que esse nível de desconto (deságio) dos Fundos de Fundos que compõem o IFIX se encontra bastante elevado – caracterizando um bom momento de alocação:

Preço/Valor Patrimonial FoFs e FIIs Hedge Funds no IFIX

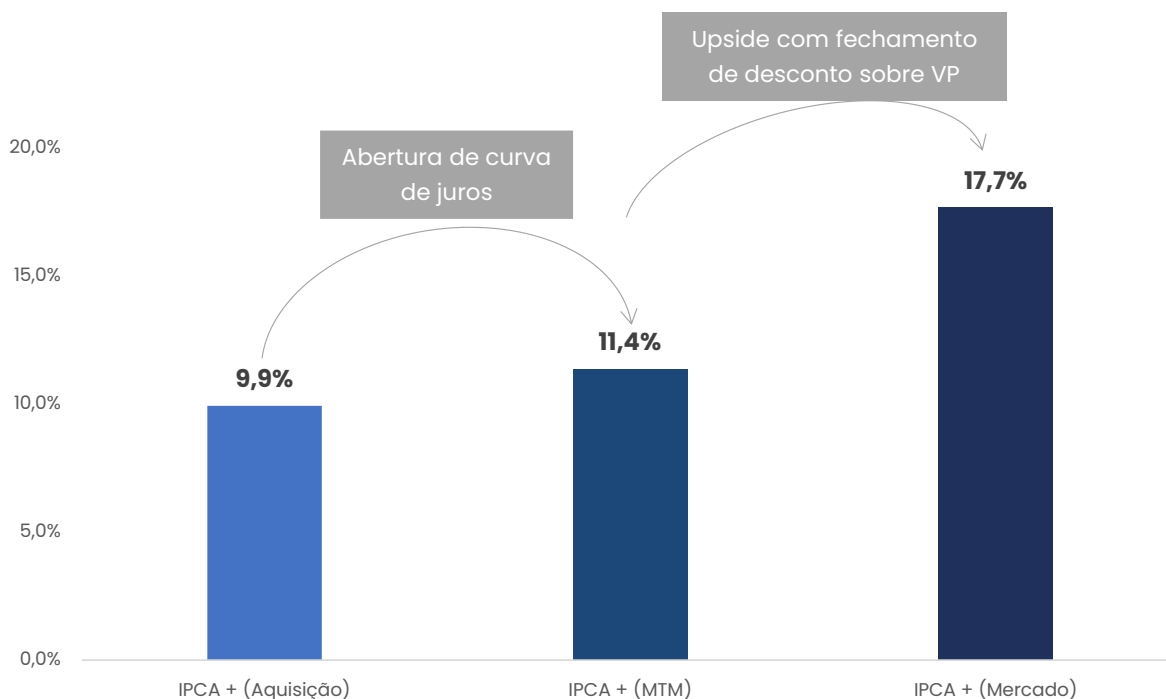


Fonte: Economática. Produção: Real Investor.

Por fim, ainda destacamos que há diversos investidores vendendo ativos em bolsa em prol de investir em ativos de renda fixa, que segue com forte demanda e, consequentemente, spreads reduzidos. No entanto, a volatilidade das cotas de Fundos Imobiliários afasta muitos alocadores, que não enxergam os retornos potenciais elevados e possíveis riscos mitigados. Nós analisamos em detalhe os ativos que compõem a carteira de cada fundo investido. Esse trabalho nos ajuda a identificar quando a queda de preço das cotas em bolsa é superior à deterioração de crédito da carteira – ou seja,

quando estamos comprando essas carteiras com desconto. Na média, a carteira de CRIs desses fundos foi investida a uma taxa de $\text{IPCA} + 9,9\% \text{ a.a.}$; com a abertura da curva de juros, essa mesma carteira está atualmente precificada a $\text{IPCA} + 11,4\% \text{ a.a.}$ na cota patrimonial dos FIIs; e, como as cotas desses FIIs ainda negociam com deságio relevante frente ao valor patrimonial, o retorno efetivo da nossa compra sobe para $\text{IPCA} + 17,7\% \text{ a.a.}$, considerando um *duration* médio de 3,4 anos. No gráfico abaixo, explicitamos essa dupla camada de incremento de taxas para a carteira de FIIs investida pelo RINV11:

Composição de Retorno Potencial em FIIs de Recebíveis



Fonte: Economática e Relatórios Gerenciais FIIs Investidos. Produção: Real Investor.

Ademais, os principais acontecimentos do mês e as movimentações realizadas nas carteiras seguem descritas abaixo, segmentadas por classe de ativo.

1. Cotas de Fundos Imobiliários (FIs)

A classe de Fundos Imobiliários representava, ao final de agosto, aproximadamente 74% do patrimônio líquido do RINV11. O segmento teve contribuição negativa no mês, concentrada sobretudo nos FIs de Recebíveis, maior alocação de nossa estratégia (52,6% PL).

Apesar das quedas recentes no mercado secundário, continuamos construtivos com os FIs de recebíveis, utilizando, inclusive, desses movimentos para aumentar as posições que identificamos descontos incompatíveis com o risco.

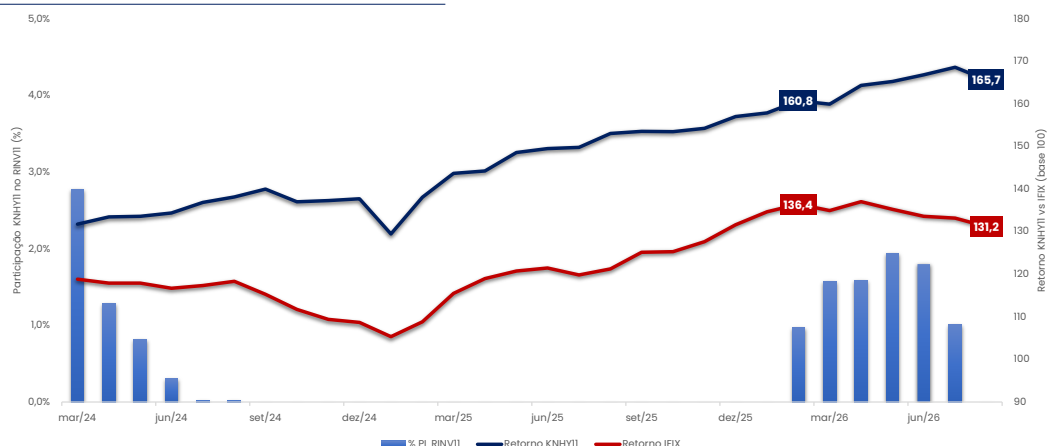
Nesse sentido, destacamos nosso desinvestimento integral do Kinea High Yield FII (KNHY11) em prol de um aumento de posição no RBR Crédito Estruturado FII (RBRY11).

No tocante à posição em KNHY11, trata-se do terceiro ciclo de investimento no ativo. Mais recentemente, iniciamos a posição no Fundo em fevereiro/26, quando vinha sendo negociado a 1,0x P/VPA. Desde então, nos beneficiamos do período de inflação elevada (com impacto direto dado o regime de administração do administrador), com o Fundo apresentando um retorno superior ao IFIX no período. Com o Fundo passando a negociar a 1,02x P/VPA, em um momento em que novamente vemos descontos incompatíveis com o risco de crédito dos portfólios, zeramos a posição no ativo com uma TIR de 13,4% a.a. (vs -7,6% do IFIX), priorizando oportunidades com uma maior margem de segurança.

3. Alterações na Carteira – Posições Encerradas



Histórico de Investimento vs Retorno KNHY11 vs IFIX



XTIR Último Ciclo ~13,4% (vs -7,6% IFIX)

Foram utilizadas as movimentações de compra e venda de cada ativo, bem como os rendimentos recebidos no período. Produção: Real Investor. Data base: 31/08/2026.

18

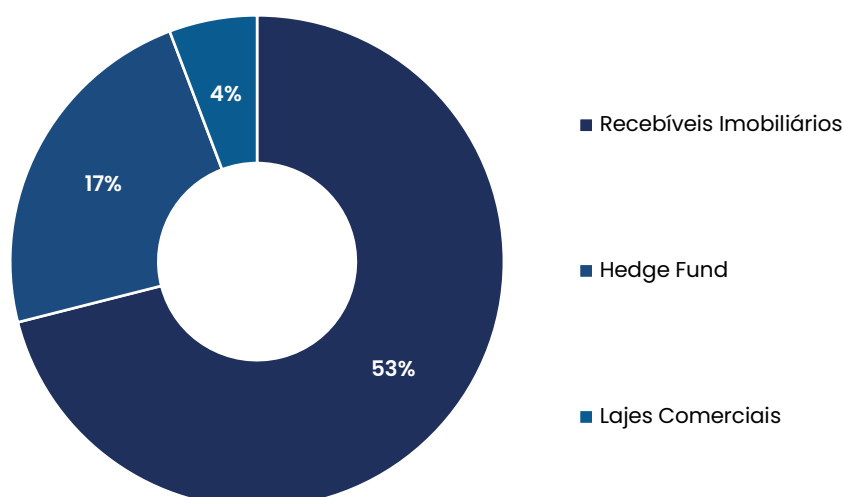
Nesse cenário, optamos por aumentar a posição no Fundo de Recebíveis pós-fixado do Patria (ex-RBR), o RBRYII. O Fundo vem sofrendo no mercado secundário (cai -7,8% YTD), sendo negociado a 0,80x P/VPA. Acreditamos que essa queda se deve sobretudo a um receio quanto à governança com a troca de gestão, bem como receio de novas remarcações negativas nos CRIs e uma redução no patamar de dividendos.

No entanto, vemos os atuais preços como incondizentes com as perspectivas para o RBRYII – onde vemos um potencial incremento no resultado recorrente no médio prazo, amparado em: (i) redução de prejuízo nos FIIs; (ii) remarcações negativas já realizadas; (iii) retomada do pagamento do FII Casas AAA (13% PL). Assim, vemos um dos únicos Fundos CDI+ com relevante desconto frente ao patrimonial, e com uma boa perspectiva de retomada nas operações com maior atenção.

Ao final de agosto, a carteira de FIIs do Fundo negociava, em média, a 0,79x o valor patrimonial, com *dividend yield* de 15,1% ao ano, considerando as distribuições realizadas nos últimos doze meses.

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

Carteira FIIs



2. Recebíveis

A carteira de recebíveis representava, ao final de agosto, 13% do patrimônio líquido do RINV11, composta por 17 operações com remuneração média de IPCA + 11,4% a.a. e CDI + 2,0% a.a.

No mês, a principal novidade foi o início das amortizações do CRI Pinheiro de Sá, que representa 0,9% PL. A operação visava financiar as obras do empreendimento Next Residence, em Serra/ES. Desde o início de nosso investimento (em outubro/24), o projeto apresentou uma boa evolução – culminando com sua entrega no 2º trimestre de 2026. Já em agosto/26, iniciaram-se os primeiros repasses, com uma amortização de ~20% do saldo devedor. Atualmente, conta com R\$15 milhões em recebíveis, somados a R\$37 milhões em estoque – frente a uma dívida de R\$32mm. Assim, esperamos a concretização de vendas para posterior quitação do CRI sem grandes problemas.

Fotos do Empreendimento Next Residence



Fonte: Time Now Engenharia. Fotos referentes a Junho/26.

No mais, não tivemos grandes movimentações no portfólio durante agosto/26.

As demais operações não apresentaram atualizações relevantes no mês e seguem com suas principais características descritas abaixo:

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 84% concluídas e 83% das unidades vendidas.		
Taxa	IPCA + 10,50% a.a.	% PL RINVII	1,7%
Segmento	Financiamento de Obra	Prazo Médio	1,8 anos
Vencimento	nov/28	Emissor	Habitasec
LTV	35%	IF	24K3051531
			
CRI MRV Flex XIII			
Resumo	Antecipação de carteira de 413 contratos de compra e venda de 22 empreendimentos MRV/Sensia. A operação será amortizada ao passo que os lastros forem quitados através de financiamento bancário para os compradores pós-chaves. O CRI conta com (i) obrigação de recompra pela MRV dos contratos distratados ou inadimplidos há mais de 150 dias; (ii) fundo de reserva; (iii) possibilidade a alienação fiduciária das unidades inadimplidas que a MRV venha a não cumprir sua obrigação de recompra.		
Taxa	CDI + 1,75% a.a.	% PL RINVII	1,7%
Segmento	Antecipação de Carteira	Prazo Médio	2,0 anos
Vencimento	dez/28	Emissor	Opea
LTV	84%	IF	25L3506423
			
CRI Grupo Mateus			
Resumo	Dívida corporativa no volume total de R\$ 800 milhões com lastro em debêntures emitidas pelo Grupo Mateus S.A. (GMAT3), varejista com sede em São Luís do Maranhão e operação concentrada no Nordeste e Norte do Brasil, atuante nos segmentos de atacarejo, varejo e atacado. A emissão obteve rating "AAsf(bra)" pela Fitch Ratings Brasil e conta com dois covenants financeiros: (i) Dívida Líquida / EBITDA ≤ 2,50x; e (ii) EBITDA / Despesas Financeiras ≥ 2,25x .		
Taxa	IPCA+10,7% a.a.	% PL RINVII	1,4%
Segmento	Corporativo	Prazo Médio	3,0 anos
Vencimento	jul/34	Emissor	Opea
LTV	-	IF	22C1362141
			

CRI Trisul (Ago/24)

Resumo

Dívida corporativa total de R\$250 milhões com lastro em debentures da Trisul S.A. (TRIS3), incorporadora média/alta renda em São Paulo. A emissão obteve rating AA pela S&P e conta com dois covenants financeiros, (i) (dívida líq. + imóveis a pagar) / PL < 0,5x; (ii) (recebíveis + imóveis a comercializar + receitas a apropriar) / (dívida líq. + imóveis a pagar + custos a apropriar) > 2x.



Taxa	CDI + 1,9% a.a.	% PL RINV11	1,1%
Segmento	Corporativo	Prazo Médio	1,9 anos
Vencimento	fev/30	Emissor	Riza Sec
LTV	-	IF	24H1685086

CRI Pinheiro de Sá

Resumo

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 concluídas e 70% das unidades estão vendidas.



Taxa	IPCA + 12,5% a.a.	% PL RINV11	0,9%
Segmento	Financiamento de Obra	Prazo Médio	0,9 anos
Vencimento	out/27	Emissor	True
LTV	60%	IF	24G2828590

CRI Balneário Búzios

Resumo

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 95% de vendas.



Taxa	IPCA + 13,0% a.a.	% PL RINV11	1,0%
Segmento	Antecipação de Carteira	Prazo Médio	3,0 anos
Vencimento	jul/34	Emissor	Leverage
LTV	27%	IF	24G1888841 e 24G1954918

CRI Brio

Resumo

Dívida corporativa no volume total de R\$35 milhões para a Brio Incorporadora, focada em produtos de média renda em São Paulo e interior. A emissão conta com garantias de imóveis e aval dos sócios da empresa e dos permutantes de um dos empreendimentos-alvo da operação. Na aquisição houve um prêmio de 0,5%, que representa um carregamento de CDI + 2,25% a.a.



Taxa	CDI + 2,0% a.a.	% PL RINV11	0,8%
Segmento	Corporativo	Prazo Médio	1,9 anos
Vencimento	abr/30	Emissor	Leverage
LTV	53%	IF	26D2620058

CRI Trisul (Out/22)

Resumo

Dívida corporativa total de R\$250 milhões com lastro em debentures da Trisul S.A. (TRIS3), incorporadora média/alta renda em São Paulo. A emissão obteve rating AA pela S&P e conta com dois covenants financeiros, (i) (dívida líq. + imóveis a pagar) / PL < 0,5x; (ii) (recebíveis + imóveis a comercializar + receitas a apropriar) / (dívida líq. + imóveis a pagar + custos a apropriar) > 2x.



Taxa	CDI+1,9% a.a.	% PL RINV11	0,8%
Segmento	Corporativo	Prazo Médio	0,5 anos
Vencimento	dez/27	Emissor	Opea
LTV	-	IF	22J0000801

CRI THL Sol Nascente

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. Os empreendimentos já estão concluídos e o Condomínio Sol Nascente está 90% vendido.



Taxa	IPCA + 11,5% a.a.	% PL RINV11	0,8%
Segmento	Antecipação de Carteira	Prazo Médio	4,6 anos
Vencimento	fev/33	Emissor	Leverage
LTV	58%	IF	24J5057179

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.



Taxa	INCC + 11,0% a.a.	% PL RINV11	0,7%
Segmento	Financiamento de Obra	Prazo Médio	-
Vencimento	ago/25	Emissor	Casa de Pedra
LTV	100%	IF	22G1233041

CRI FGR

Resumo

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 94% de obras e 96% de vendas.



Taxa	IPCA + 10,0% a.a.	% PL RINV11	0,5%
Segmento	Antecipação de Carteira	Prazo Médio	7,0 anos
Vencimento	set/41	Emissor	Canal
LTV	57%	IF	24I2268708

CRI Franco Ribeiro

Resumo

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, (v) reserva de 3 meses de juros. O empreendimento foi concluído e tem 68% de vendas.



Taxa	IPCA + 11,5% a.a.	% PL RINV11	0,4%
Segmento	Financiamento de Obra	Prazo Médio	0,7 anos
Vencimento	jun/27	Emissor	Habitasec
LTV	43%	IF	24F24I8658

CRI Quaresmeira

Resumo

Antecipação de recebíveis do loteamento Parquille 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 85% das unidades vendidas.



Taxa	IPCA + 11,0% a.a.	% PL RINV11	0,4%
Segmento	Antecipação de Carteira	Prazo Médio	1,3 anos
Vencimento	jan/32	Emissor	Riza
LTV	16%	IF	21C0528435 e 21C0830

CRI Frizzo

Resumo

Antecipação de carteira de recebíveis de quatro loteamentos em Viamão e Porto Alegre (RS). Há como garantia: (i) cessão fiduciária dos recebíveis, cujo valor presente equivale a 134% do saldo devedor; (ii) Alienação Fiduciária de 193 unidades dos empreendimentos, além do (iii) aval dos sócios da Frizzo Empreendimentos Imobiliários. O empreendimento está finalizado e possui 89% de vendas.



Taxa	IPCA + 11,5% a.a.	% PL RINV11	0,3%
Segmento	Antecipação de Carteira	Prazo Médio	2,0 anos
Vencimento	jan/31	Emissor	ROCK
LTV	57%	IF	25J3005313

CRI Credlar

Resumo

Aceleração de obras 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 concluídas e 56% 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.



Taxa	IPCA + 13,0% a.a.	% PL RINV11	0,3%
Segmento	Corporativo	Prazo Médio	0,3 anos
Vencimento	jun/28	Emissor	Província
LTV	13%	IF	22D1248921

CRI Real Supermercados

Resumo

Financiamento da 5ª loja da rede Real Supermercados, em Altinópolis/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.



Taxa	CDI + 5,0% a.a.	% PL RINV11	0,3%
Segmento	Corporativo	Prazo Médio	1,9 anos
Vencimento	jul/33	Emissor	Canal
LTV	48%	IF	23F1523286

CRI Imperial Vista Verde 2

Resumo

Antecipação de carteira adicional do loteamento Imperial Vista Verde, em Guaratinguetá/SP. Além das garantias da série anterior: (i) Alienação Fiduciária dos estoques, (ii) Alienação Fiduciária da SPES, (iii) Cessão Fiduciária dos recebíveis cujo valor presente deve representar no mínimo 125% do saldo devedor da operação, (iv) fiança dos sócios, além de (v) fundo de reserva, (vi) fundo de garantia e (vii) composição de fundo de obras, esta série conta com (viii) fiança da permutante do terreno do empreendimento. O empreendimento alvo, Imperial Vista Verde, possui 88% de evolução de obras e 88% vendido.



Taxa	IPCA + 12,68% a.a.	% PL RINV11	0,1%
Segmento	Antecipação de Carteira	Prazo Médio	5,5 anos
Vencimento	fev/33	Emissor	Leverage
LTV	54%	IF	26A2737248

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

Carteira CRIs

Ativo	Segmento	Emissor	IF	LTV	Taxa	Prazo Médio	% PL RINVII
CRI Uniq	Financiamento de Obra	Habitasec	24K3051531	35%	IPCA + 10,50% a.a.	1,8 anos	1,7%
CRI MRV Flex XIII	Antecipação de Carteira	Opea	25L3506423	84%	CDI + 1,75% a.a.	2,0 anos	1,7%
CRI Grupo Mateus	Corporativo	Opea	22C1362141	-	IPCA+10,7% a.a.	3,0 anos	1,4%
CRI Trisul (Ago/24)	Corporativo	Riza	24H1685086	-	CDI+1,9% a.a.	1,9 anos	1,1%
CRI Balneário Búzios	Antecipação de Carteira	Leverage	24G1888841 e 24G1954918	27%	IPCA + 13,0% a.a.	3,0 anos	1,0%
CRI Pinheiro de Sá	Financiamento de Obra	True	24G2828590	60%	IPCA + 12,5% a.a.	0,9 anos	0,9%
CRI Trisul (Out/22)	Corporativo	Opea	22J0000801	-	CDI+1,9% a.a.	0,5 anos	0,8%
CRI Brio	Corporativo	Leverage	26D2620058	53%	CDI + 2,0% a.a.	1,9 anos	0,8%
CRI THL Sol Nascente	Antecipação de Carteira	Leverage	24J5057179	58%	IPCA + 11,5% a.a.	4,6 anos	0,8%
CRI Vanguarda	Financiamento de Obra	Casa de Pedra	22G1233041	100%	INCC + 11,0% a.a.	-	0,7%
CRI FGR	Antecipação de Carteira	Canal	24I2268708	57%	IPCA + 10,0% a.a.	7,0 anos	0,5%
CRI Quaresmeira	Antecipação de Carteira	Riza	21C0528435 e 21C0830878	16%	IPCA + 11,0% a.a.	1,3 anos	0,4%
CRI Franco Ribeiro	Financiamento de Obra	Habitasec	24F2418658	43%	IPCA + 11,5% a.a.	0,7 anos	0,4%
CRI Frizzo	Antecipação de Carteira	ROCK	25J3005313	57%	IPCA + 11,5% a.a.	2,0 anos	0,3%
CRI Credlar	Corporativo	Província	22D1248921	13%	IPCA + 13,0% a.a.	0,3 anos	0,3%
CRI Real Supermercados	Corporativo	Canal	23F1523286	48%	CDI + 5,0% a.a.	1,9 anos	0,3%
CRI Imperial Vista Verde 2	Antecipação de Carteira	Leverage	26A2737248	54%	IPCA + 12,68% a.a.	5,5 anos	0,1%
				40%	Inflação + 11,4% a.a.	1,9 anos	8,5%
					CDI + 2,0% a.a.		4,7%

3. Ações do Setor Imobiliário

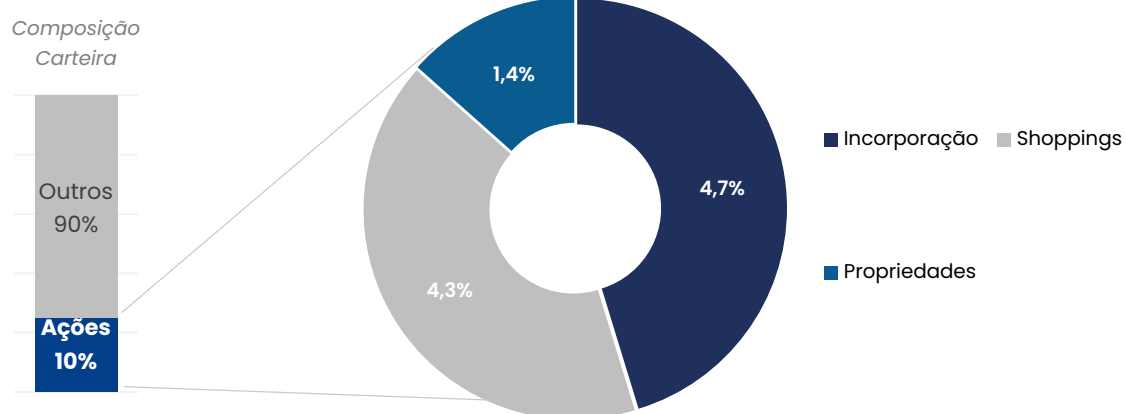
A classe de Ações representava, ao final de agosto, aproximadamente 10,0% do patrimônio líquido do RINVII e contribuiu com +0,1% do resultado do Fundo no mês.

O principal destaque positivo foi o retorno da MRV (MRVE3), com uma valorização de +16,2% no período. Acreditamos que essa alta foi reflexo da divulgação de resultados da companhia ao longo de agosto, com uma continuidade no processo de desalavancagem da companhia, sobretudo pelo desinvestimento dos projetos da Resia. Com isso, a companhia passa a ficar cada vez mais próxima de alcançar sua velocidade de cruzeiro, com o operacional Brasil bastante forte, um incremento das

margens e manutenção de patamares robustos de vendas. A Companhia segue sendo negociada a 0,5x P/VPA, patamar que consideramos representar uma grande assimetria entre seu preço de mercado, seus fundamentos e perspectivas para os próximos anos.

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

Carteira Ações



Carteira consolidada

O patrimônio do Fundo, ao final do mês de agosto de 2026, ficou distribuído da seguinte forma:

FII 74%	Classe	Setor	% PL
	FII	Recebíveis Imobiliários	52,6%
	FII	Hedge Fund	17,2%
	FII	Lajes Comerciais	4,3%
CRI 13%	Classe	Segmento	% PL
	CRI	Corporativo	4,7%
	CRI	Antecipação de Carteira	4,3%
	CRI	Financiamento de Obra	4,2%
Ações 10%	Classe	Setor	% PL
	Ação	Incorporação	4,7%
	Ação	Shoppings	4,3%
	Ação	Propriedades	1,4%
Caixa 2%	Classe	Segmento	% PL
	Caixa	Fundos de Renda Fixa	2,1%

Demonstração de resultado

Ao longo de agosto/26, foi realizado R\$0,99 de resultado por cota, dos quais serão distribuídos R\$1,05 aos cotistas de RINVII. Após esse evento, o RINVII acumula R\$1,09 de reserva por cota.

Resultado Real Investor Fii (R\$)							
	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	Desde o Início *
Receitas – Fils	3.663.619	3.709.742	4.231.242	4.676.990	5.110.909	4.321.962	97.145.534
Dividendos	3.627.871	3.708.398	3.947.482	4.682.513	5.089.127	4.469.187	95.619.835
Ganho de Capital	35.749	1.344	283.760	(5.524)	21.782	(147.225)	1.525.699
Receitas – Ações	303.643	606.521	104.893	603.210	815.744	227.510	16.768.804
Dividendos	104.445	104.915	104.893	381.174	825.808	227.510	6.572.827
Ganho de Capital	199.199	501.605	0	222.036	(10.064)	0	10.195.977
Receitas – CRIs	594.502	704.683	753.759	814.670	868.786	826.810	12.608.904
Juros	470.911	499.075	500.145	587.051	652.385	734.353	9.666.827
Correção Monetária	123.591	205.608	253.614	227.619	195.944	92.457	2.815.129
Prêmio Estruturação					R\$ 20.457		126.948
Receitas – Caixa	94.120	124.380	180.516	113.604	106.921	63.165	3.234.022
Receitas – Total	4.655.885	5.145.326	5.270.410	6.208.474	6.902.360	5.439.448	129.757.263
Despesas	(445.178)	(458.005)	(472.641)	(415.202)	(477.922)	(468.042)	(12.406.738)
Administrativas	(379.255)	(377.799)	(370.455)	(371.748)	(468.416)	(459.567)	(9.631.961)
Operacionais	(65.923)	(80.207)	(102.186)	(43.454)	(9.506)	(8.475)	(2.774.778)
Resultado	4.210.707	4.687.320	4.381.847	5.793.271	6.424.438	4.971.406	116.685.962
Resultado por Cota	R\$ 1,07	R\$ 1,19	R\$ 1,12	R\$ 1,15	R\$ 1,28	R\$ 0,99	R\$ 54,91
Rendimentos Distribuídos	4.319.766	4.319.766	4.319.766	7.044.346	5.283.260	5.283.260	110.635.820
Distribuição por Cota	R\$ 1,10	R\$ 1,10	R\$ 1,10	R\$ 1,40	R\$ 1,05	R\$ 1,05	R\$ 51,58
Reserva Acumulada	5.501.796	5.869.350	5.931.432	4.680.357	5.821.535	5.509.681	
Reserva Acumulada por Cota	1,40	1,49	1,51	0,93	1,16	1,09	
Quantidade de Cotas	3.927.060	3.927.060	3.927.060	5.031.676	5.031.676	5.031.676	

* Início em 11/11/2022.

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 RESPONSABILIDADE LIMITADA



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\$ 502.565.769,28



Cotas Emitidas

5.031.676



Valor Cota a Mercado (31/08/2026)

R\$ 102,29



Patrimônio/Cota

R\$ 99,88



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.

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

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.