

REAL INVESTOR
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RCRI11

Relatório Mensal

DEZEMBRO 2025

COMENTÁRIOS DO GESTOR

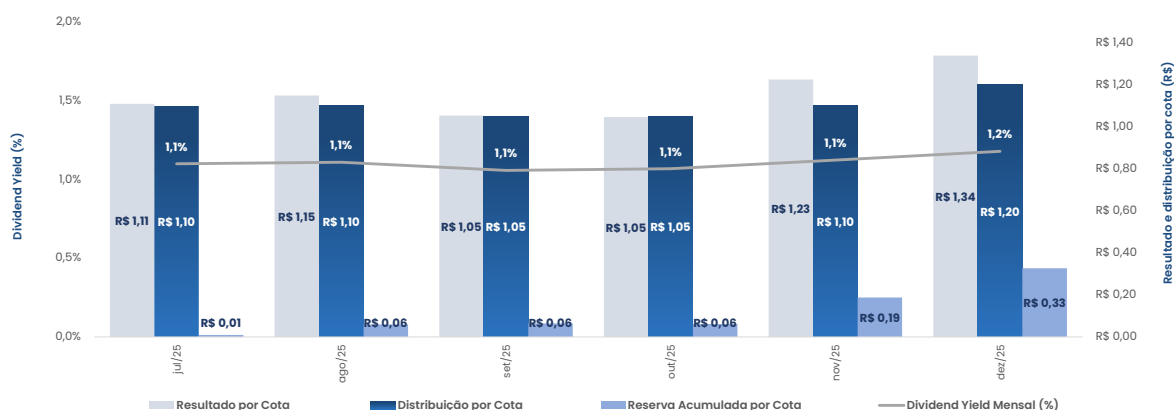
Em dezembro, o RCRIII obteve R\$1,34 de resultado por cota e distribuiu R\$1,20 em dividendos. A distribuição superior ao resultado do mês decorre da obrigatoriedade legal de repasse de, no mínimo, 95% do resultado acumulado no semestre, período no qual o Fundo havia formado um saldo relevante a distribuir. Com base na cota patrimonial de fechamento de R\$101,85, o dividendo corresponde a um dividend yield de 1,2%, e uma rentabilidade líquida equivalente a 1,4%, considerando o gross-up do IR à alíquota de 15%.

A cota patrimonial do Fundo saiu de R\$97,94 em novembro, para R\$101,85 em dezembro – uma alta expressiva – que, somado aos dividendos do período, representam um retorno total de 5,1% no mês. Esse desempenho se deu, principalmente, devido à forte alta dos FIIs de recebíveis, que compõem 65% da carteira do Fundo.

Destacamos que todas as operações do fundo estão adimplentes com suas respectivas obrigações.

Ao longo dos seis meses desde seu início, o RCRIII distribuiu dividendos elevados e com pouca variação, característica esperada para o mandato e alocação de fato realizada pelo Fundo, conforme observamos no gráfico abaixo. Capturamos descontos elevados na parcela de FIIs e, aos poucos incrementamos a carteira de CRIs com a contratação de taxas elevadas, acompanhadas de mitigantes de risco e garantias que dão conforto aos investimentos.

Resultado e Distribuição Mensal



Vale lembrar que em 2025 foi aprovada uma mudança importante sobre a tributação de rendimentos no Brasil. Entretanto, os dividendos dos FIIs foram mantidos fora da base tributável do novo imposto sobre a renda e, adicionalmente, não os inclui na base de cálculos de rendimentos de até R\$600 mil por ano para pessoas físicas. Na prática, isso preserva uma característica central da

classe: a capacidade de gerar renda recorrente com eficiência fiscal, mesmo em um cenário de maior carga tributária sobre outras formas de investimento e consumo.

Esse ponto é particularmente relevante quando observamos o perfil da carteira investida do RCRIII – cujo retorno é majoritariamente composto por fluxo de renda elevada e com baixa variação mensal. A manutenção da isenção sobre esses rendimentos reforça o papel dos FIIs como instrumento de planejamento de renda no longo prazo, especialmente para investidores que buscam previsibilidade e proteção do poder de compra.

Ao final do período, o RCRIII apresentava 65% da alocação em FIIs de recebíveis, que possuem em média um deságio de 15% frente ao valor patrimonial e um *dividend yield* médio dos últimos doze meses é de 15,7%. Os CRIs diretos representam 31,2% do PL do Fundo, sendo que ao longo de dezembro, realizamos novas alocações em papéis pós-fixados com curta duration, com a finalidade de aproveitar o momento de elevado CDI..

1. Recebíveis (CRIs)

Os recebíveis diretos representavam, ao final de dezembro, 31,2% do Patrimônio Líquido (PL) do RCRIII.

Ao longo do mês, adicionamos uma pequena posição investida no CRI Real Supermercados. A operação foi estruturada pela Real Investor em 2023 e os recursos destinavam-se à finalização de obra da quinta loja de uma rede local de supermercados em Batatais, SP – inaugurada em novembro/23. A operação conta com alienação fiduciária da quarta loja do grupo, até então, a mais nova e mais moderna da rede e, ainda, com a cessão fiduciária dos recebíveis de parte da receita das lojas, em um volume mínimo de R\$200 mil, superior à parcela devida mensalmente de juros e amortização. O CRI Real segue desde o início conforme o esperado, com pagamentos mensais de juros e amortização, sendo remunerado à CDI + 5,0%.

Além disso, incrementamos a parcela investida no CRI Trisul, que foi para 1,8% do patrimônio líquido em taxa superior à nossa média de alocação (compra a CDI+1,4% vs média de CDI+1,1% a.a.). Reforçamos que essa alocação ocorre sobretudo pelo vencimento curto da operação (duration próximo de 1,0 ano) – período em que, conforme as curvas de inflação e Selic fornecidas pelo Boletim Focus até o vencimento, avaliamos que a remuneração de CDI + 1,4% a.a. com duration de 1 ano é semelhante à um CRI remunerado a IPCA + 10,8%a.a. Dito isso e considerando a qualidade de crédito da devedora, consideramos a remuneração do CRI Trisul bastante vantajosa.

O CRI Fibra que havia sido originado e investido pela taxa de CDI + 2,5% a.a. teve em dezembro a emissão de uma nova série, portanto aumentando o saldo devedor. Em contrapartida, houve a adição de um novo imóvel dado em alienação fiduciária, mantendo a razão de garantia inicial do CRI, e foi acordado um aumento na taxa da emissão para CDI + 3,0% a.a. Destacamos que não aumentamos nossa participação nessa nova série – porém aproveitamos da majoração da taxa. Neste e nos demais CRIs, seguimos aderentes à nossa diretriz gerencial de concentração por papel de no máximo 5% do PL

As demais operações não tiveram nenhuma atualização relevante e seguem com fluxos de pagamentos e obras conforme previstos e os detalhes seguem descritos abaixo:

CRI Imperial Vista Verde			
Resumo	Antecipação de carteira de loteamento em Guaratinguetá/SP.		
	Garantias (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) aval dos sócios, além de (v) fundo de reserva, (vi) fundo de garantia e (vii) composição de fundo de obras.		
	O empreendimento alvo, Imperial Vista Verde, possui 70% de evolução de obras e 85% vendido.		
Taxa	IPCA + 12,68% a.a.	% PL RCRIII	4,9%
Setor	Loteamento	Prazo Médio	5,4 anos
Vencimento	fev/33	Securitizadora	Leverage
LTV	71%	IF	24J5057179
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 65% de obras e 99% de vendas.		
Taxa	IPCA + 10,0% a.a.	% PL RCRIII	4,7%
Setor	Residencial Classe Média/Alta	Prazo Médio	7,6 anos
Vencimento	set/41	Securitizadora	Canal
LTV	61%	IF	24I2268708



CRI Fibra

Resumo

CRI corporativo de R\$69 milhões com lastro em Notas Comerciais da Devedora, Fibra Experts Empreendimentos Imobiliários Ltda., para financiamento de três empreendimentos alvo. Conta com AF de imóveis com valor de venda forçada de R\$ 89 milhões, e aval da Holding controladora. Até o vencimento, a Incorporadora deve seguir o covenant de alavancagem: (dívida líq. corporativa + imóveis a pagar) / PI < 0,7x, em dezembro de 2024 era de 0,43x.



Taxa	CDI + 3,0% a.a.	% PL RCRIII	4,5%
Setor	Corporativo – Incorporação	Prazo Médio	2,6 anos
Vencimento	jul/30	Securitizadora	Província
LTV	78%	IF	25F2199910

CRI Quaresmeira

Resumo

Antecipação de recebíveis do loteamento Parqville Quaresmeira em Trindade/GO. A operação possui (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 RCRIII	4,3%
Setor	Residencial Classe Média/Alta	Prazo Médio	1,6 anos
Vencimento	jan/32	Securitizadora	Virgo
LTV	25%	IF	21C0528435 e 21C0830878

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. Conta com 94% de vendas.



Taxa	IPCA + 13,0% a.a.	% PL RCRIII	3,8%
Setor	Loteamento	Prazo Médio	3,4 anos
Vencimento	jul/34	Securitizadora	Leverage
LTV	31%	IF	24G1888841 e 24G1954918

CRI JRM Muffato

Resumo

Financiamento de obras de dois centros logísticos a serem locados pela Irmãos Muffato S.A. A operação conta com (i) Alienação Fiduciária de 8 imóveis de valor igual a 130% o saldo do CRI e (ii) Cessão Fiduciária de aluguel de 16 imóveis com mínimo de R\$3 milhões por mês.



Taxa	CDI + 2,5% a.a.	% PL RCRIII	3,5%
Setor	Corporativo	Prazo Médio	3,8 anos
Vencimento	jul/35	Securitizadora	Artesanal
LTV	77%	IF	25F2703942

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 99% concluídas e 69% das unidades estão vendidas.		
Taxa	IPCA + 12,5% a.a.	% PL RCRIII	2,3%
Setor	Residencial Classe Média	Prazo Médio	1,4 anos
Vencimento	out/27	Securitizadora	True
LTV	63%	IF	24G2828590
			
CRI Trisul			
Resumo	Dívida corporativa no volume total de R\$180 milhões com lastro em debentures da Trisul S.A. (TRIS3), incorporadora focada em produtos de 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, em dezembro de 2024 era de 0,1x; (ii) (recebíveis + imóveis a comercializar + receitas a apropriar) / (dívida líq. + imóveis a pagar + custos a apropriar) > 2x, em dezembro de 2024 era de 4,8x.		
Taxa	CDI + 1,1% a.a.	% PL RCRIII	1,8%
Setor	Corporativo – Incorporação	Prazo Médio	0,9 anos
Vencimento	dez/27	Securitizadora	Opea
LTV	-	IF	22J0000801
			
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.		
Taxa	IPCA + 11,5% a.a.	% PL RCRIII	1,2%
Setor	Loteamento	Prazo Médio	2,6 anos
Vencimento	jan/31	Securitizadora	Rock Securitizadora
LTV	62%	IF	25J3005313
			

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 RCR111	0,4%
Setor	Corporativo	Prazo Médio	2,3 anos
Vencimento	jul/33	Securitizadora	Canal
LTV (Sênior)	48%	IF	23F1523286

Ao término de dezembro, as operações de CRI e suas principais características na carteira do RCR111 eram os seguintes:

Carteira CRIs

Contagem	Ativo	Perfil	% PL	Remuneração	LTV	Prazo Médio	% Obras	% Vendas
1	CRI Imperial Vista Verde	Antecipação Carteira	4,9%	IPCA + 12,68% a.a.	71%	5,4 anos	70%	85%
2	CRI FGR	Financiamento Obra	4,7%	IPCA + 10,0% a.a.	61%	7,6 anos	65%	99%
3	CRI Fibra	Corporativo	4,5%	CDI + 3,0% a.a.	78%	2,6 anos	-	-
4	CRI Quaresmeira	Antecipação Carteira	4,3%	IPCA + 11,0% a.a.	25%	1,6 anos	100%	85%
5	CRI Balneário Búzios	Antecipação Carteira	3,8%	IPCA + 13,0% a.a.	31%	3,4 anos	100%	94%
6	CRI JRM Muffato	Corporativo	3,5%	CDI + 2,5% a.a.	77%	3,8 anos	-	-
7	CRI Pinheiro de Sá	Financiamento Obra	2,3%	IPCA + 12,5% a.a.	63%	1,4 anos	99%	69%
8	CRI Frizzo	Antecipação Carteira	1,2%	IPCA + 11,5% a.a.	62%	2,6 anos	100%	93%
9	CRI Trisul	Corporativo	1,8%	CDI + 1,1% a.a.	-	0,9 anos	-	-
10	CRI Real Supermercados	Corporativo	0,4%	CDI+5,0% a.a.	48%	2,3 anos	-	-
Média Ponderada			21,1%	Inflação + 11,7% a.a.	58%	3,7 anos		
			10,2%	CDI + 2,5% a.a.				

2. Fundos Imobiliários de Recebíveis (FIIs)

Ao final de dezembro, a alocação em FIIs de recebíveis representava 64,8% do patrimônio líquido do RCR111.

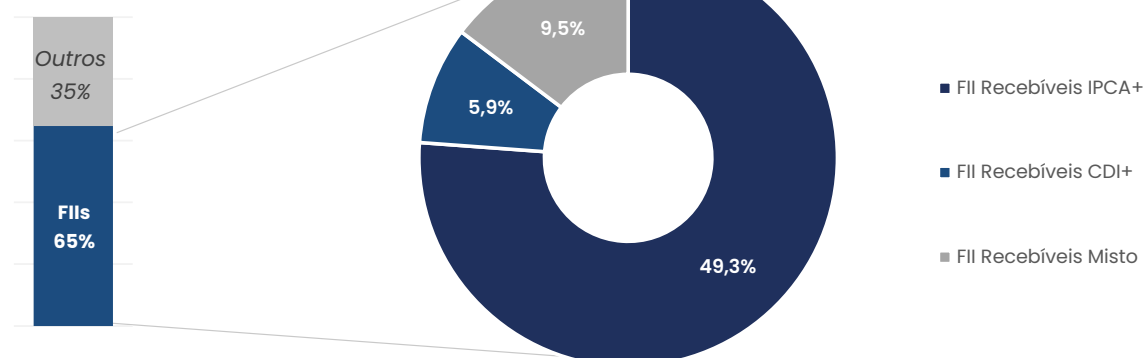
O mês foi muito positivo para os Fundos Imobiliários de Recebíveis, com uma alta média ponderada dos ativos em nossa carteira próxima de +5,1%. Dentre as principais altas, destacamos o PMIS11 (+15,0%), HABT11 (+9,0%) e FYTO11 (+7,9%), que totalizam, em conjunto, 17,0% PL.

Mesmo com o movimento recente, seguimos observando descontos relevantes no mercado secundário de FIIs. Ao final de dezembro/25, os FIIs presentes no portfólio do Fundo negociavam com um desconto médio de 15% frente ao valor patrimonial e um *Dividend Yield* dos últimos doze meses de 15,7% a.a.

Ao final de dezembro a carteira investida de FIIs era composta de 16 fundos com as seguintes características:

Carteira FIIs

Composição
Carteira



Carteira consolidada

A carteira do RCRIII no fechamento de dezembro ficou distribuído da seguinte forma:

FII 65%	Ativo	Quantidade	Dividend Yield (12m)	P/VPA	% PL
	FII Recebíveis IPCA+	12	15,5%	0,85	49,3%
	FII Recebíveis CDI+	2	15,9%	0,93	5,9%
	FII Recebíveis Misto	2	16,3%	0,83	9,5%
CRI 31%	Ativo	Remuneração		LTV	% PL
	CRI Imperial Vista Verde	IPCA + 12,68% a.a.		71%	4,9%
	CRI FGR	IPCA + 10,0% a.a.		61%	4,7%
	CRI Fibra	CDI + 3,0% a.a.		78%	4,5%
	CRI Quaresmeira	IPCA + 11,0% a.a.		25%	4,3%
	CRI Balneário Búzios	IPCA + 13,0% a.a.		31%	3,8%
	CRI JRM Muffato	CDI + 2,5% a.a.		77%	3,5%
	CRI Pinheiro de Sá	IPCA + 12,5% a.a.		63%	2,3%
	CRI Trisul	CDI + 1,1% a.a.		-	1,8%
	CRI Frizzo	IPCA + 11,5% a.a.		62%	1,2%
	CRI Real Supermercados	CDI+5,0% a.a.		48%	0,4%
Caixa 4%	Ativo				% PL
	Fundos de Renda Fixa				4,2%

Demonstração de resultado

Ao longo de dezembro/25, foi realizado R\$1,34 de resultado por cota, dos quais serão distribuídos R\$1,20 aos cotistas do RCRIII. Após esse evento, o RCRIII acumula R\$0,33 de reserva por cota.

Resultado Real Investor Recebíveis Imobiliários FII (R\$)							
	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	Desde o Início *
Receitas – CRIs	R\$ 72.405	R\$ 137.664	R\$ 145.901	R\$ 138.726	R\$ 187.302	R\$ 153.163	835.160
Juros	R\$ 54.381	R\$ 99.174	R\$ 122.106	R\$ 138.726	R\$ 143.685	R\$ 143.384	701.456
Correção Monetária	R\$ 18.024	R\$ 15.990	R\$ 23.794	R\$ 0	R\$ 43.616	R\$ 9.779	111.204
Prêmio Estruturação		R\$ 22.500					22.500
Receitas – FIs	R\$ 262.221	R\$ 354.693	R\$ 361.491	R\$ 361.819	R\$ 359.794	R\$ 492.045	2.192.064
Dividendos	R\$ 262.893	R\$ 366.059	R\$ 354.952	R\$ 363.778	R\$ 361.093	R\$ 313.262	2.022.036
Ganho de Capital	-R\$ 672	-R\$ 11.366	R\$ 6.539	-R\$ 1.958	-R\$ 1.298	R\$ 178.783	170.028
Receitas – Caixa	R\$ 182.344	R\$ 39.193	-R\$ 14.940	-R\$ 12.697	R\$ 16.269	R\$ 8.381	218.550
Receitas – Total	R\$ 516.970	R\$ 531.551	R\$ 492.452	R\$ 487.848	R\$ 563.365	R\$ 653.589	3.245.775
Despesas	-R\$ 48.482	-R\$ 46.099	-R\$ 47.298	-R\$ 45.833	-R\$ 45.751	-R\$ 88.113	- 321.577
Administrativas	-R\$ 44.902	-R\$ 44.930	-R\$ 44.930	-R\$ 44.653	-R\$ 44.823	-R\$ 86.717	- 310.954
Operacionais	-R\$ 3.580	-R\$ 1.169	-R\$ 2.369	-R\$ 1.180	-R\$ 928	-R\$ 1.397	- 10.623
Resultado	R\$ 468.488	R\$ 485.452	R\$ 445.154	R\$ 442.015	R\$ 517.613	R\$ 565.476	2.924.198
Resultado por Cota	R\$ 1,11	R\$ 1,15	R\$ 1,05	R\$ 1,05	R\$ 1,23	R\$ 1,34	R\$ 6,93
Rendimentos Distribuídos	R\$ 464.358	R\$ 464.358	R\$ 443.251	R\$ 443.251	R\$ 464.358	R\$ 506.573	2.786.150
Distribuição por Cota	R\$ 1,10	R\$ 1,10	R\$ 1,05	R\$ 1,05	R\$ 1,10	R\$ 1,20	R\$ 6,60
Reserva Acumulada	R\$ 4.130	R\$ 25.223	R\$ 27.126	R\$ 25.890	R\$ 79.145	R\$ 138.047	
Reserva Acumulada por Cota	R\$ 0,01	R\$ 0,06	R\$ 0,06	R\$ 0,06	R\$ 0,19	R\$ 0,33	
Quantidade de Cotas	422.144	422.144	422.144	422.144	422.144	422.144	

* Início em 30/06/2025.

Objetivo do Fundo

Obtenção de renda e geração de ganho de capital a partir da alocação em Recebíveis e Cotas de Fundos Imobiliários de Recebíveis.

Razão Social

REAL INVESTOR RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Ticker de Negociação:

RCR111



CNPJ

60.801.196/0001-45



Data de Início do Fundo

30/06/2025



Prazo de Duração

Indeterminado



Patrimônio Líquido

R\$ 42.994.910,14



Cotas Emitidas

422.144



Valor Cota a Mercado (30/12/2025)

R\$ 101,75



Patrimônio/Cota

R\$ 101,85



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

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.



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos