

REAL INVESTOR FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RINV11

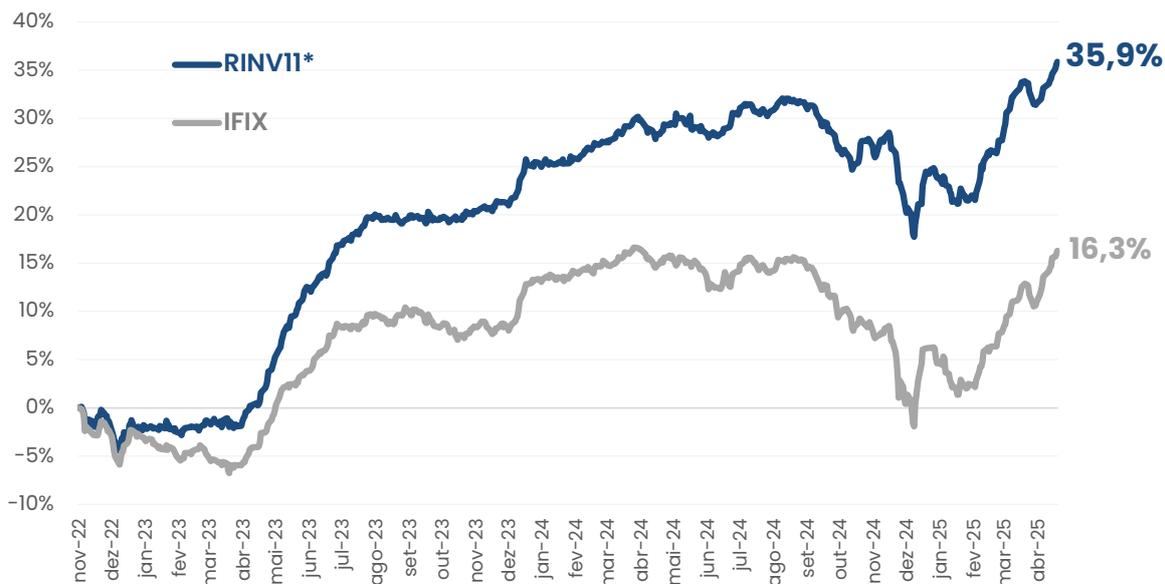
Relatório Mensal

ABRIL 2025

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em abril de 2025, o RINV11 obteve um retorno de +2,0% em seu valor patrimonial, enquanto o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) subiu +3,0%. Desde o início, o desempenho acumulado do Fundo é de 35,9%, e o do Índice de 16,3%.

Resultado Acumulado RINV11 vs IFIX



*Retorno da cota patrimonial ajustada por dividendos
Período de 11/11/2022 a 30/04/2025

No RINV11, as Cotas de Fundos Imobiliários adicionaram +1,1% de desempenho no mês. Os CRIs contribuíram com +0,3% e as ações adicionaram +0,6% de desempenho no mês para o Fundo, líquido de despesas.

Em abril, os FIIs tiveram um novo mês de altas, especialmente no segmento de fundo de fundos, que subiram, em média, +7,1%. Os FIIs de Recebíveis, que representam pouco mais de 50% da carteira do RINV11, tiveram uma performance inferior à média dos demais, fazendo com que o Índice tivesse um melhor resultado relativo no mês. Ainda assim, no ano, o RINV11 acumula 11,9% de retorno contra 9,5% do IFIX.

Em 12 meses considerando o dividendo anunciado referente a abril, foram distribuídos R\$13,22/cota, equivalente a um *dividend yield* de 12,8% a.a., com base na cota patrimonial de fechamento de abril, de R\$103,01.

Em seguida comentaremos sobre alguns acontecimentos relevantes do mês, e as movimentações realizadas nas carteiras, segmentados pelas principais estratégias do Fundo.

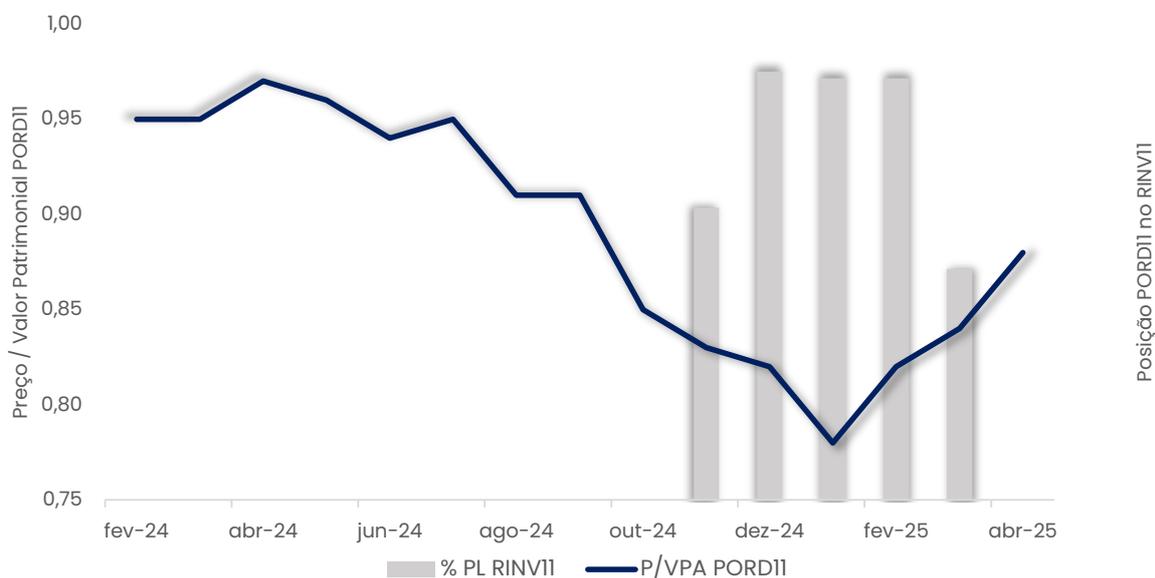
1. Cotas de Fundos Imobiliários (FIIs)

A classe de Fundos Imobiliários representava, ao final de abril, 83% do Patrimônio Líquido (PL) e contribuiu com +1,1% do resultado no mês.

Ao longo do mês realizamos o desinvestimento no fundo de recebíveis Polo Crédito Imobiliário, o PORDII. O fundo vinha sendo negociado com elevado desconto ao final de 2024, superior ao percentual das operações de maior risco na carteira, quando iniciamos a posição. Desde então, o Fundo apresentou uma boa performance (+11,9% considerando dividendos e apreciação na cota, no período de investimento*, contra 6,4% do IFIX), que nos proporcionou um ganho de capital e uma boa oportunidade para realocação de recursos em outros ativos com maior assimetria de preço.

Vemos abaixo a evolução da participação do PORDII no Portfólio do RINVII (coluna), bem como a trajetória do desconto frente ao valor patrimonial (linha). No vale da precificação do PORDII aumentamos a nossa posição e a finalizamos em abril de 2025.

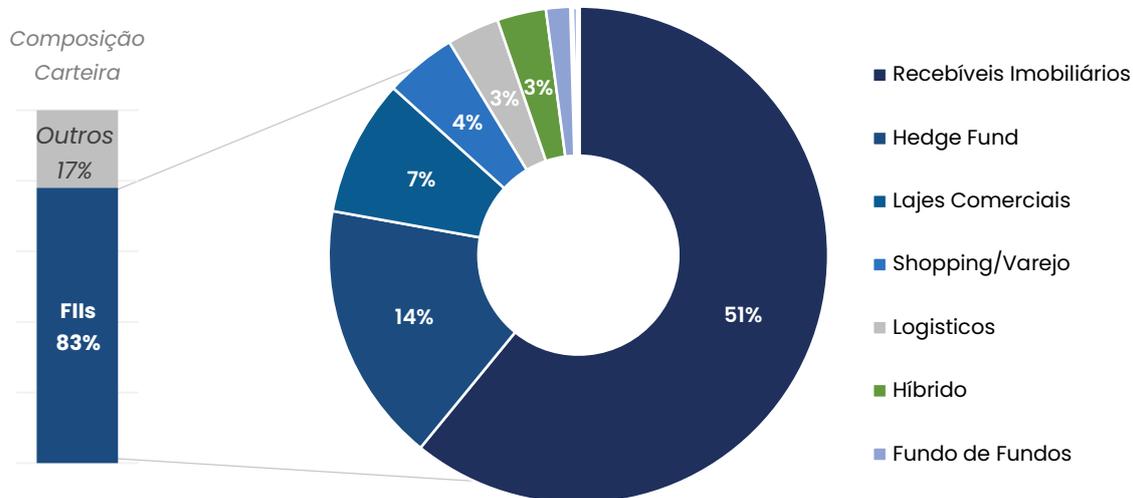
Preço sobre Valor Patrimonial do PORDII e Alocação no PORDII pelo RINVII



* Período de investimento de 18/11/2024 a 23/04/2025

Ao final de abril, as principais posições em Fundos Imobiliários estavam distribuídas conforme segue:

Carteira FIIs

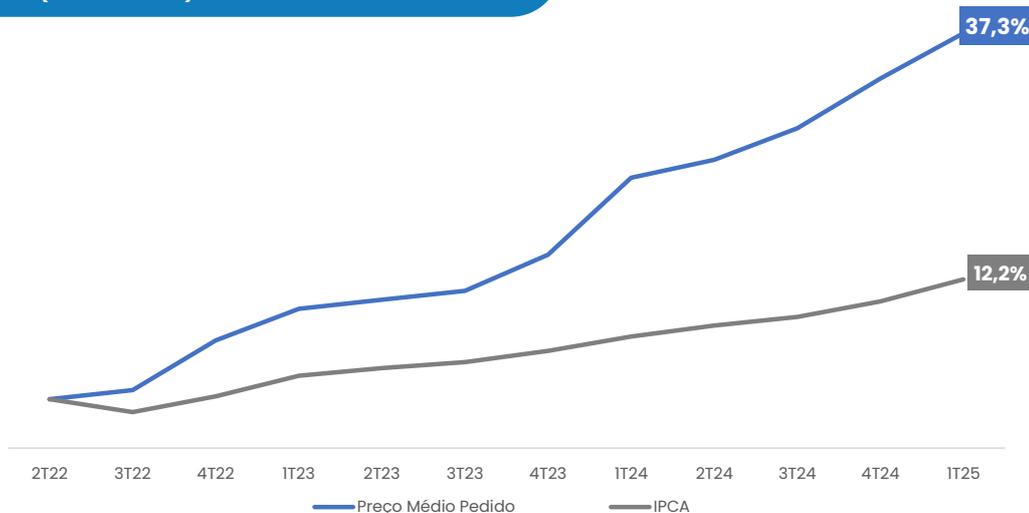


2. Ações do Setor Imobiliário

As ações do setor imobiliário atribuíram +0,6% de retorno no mês ao RINV11, com destaque para a Incorporadora MRV (MRVE3) e a empresa de galpões Log Prop & tech (LOGG3) com uma performance de +15,9% e +15,2%, respectivamente.

Vale destacar que ao longo do mês tivemos a divulgação de resultados da Log (LOGG3), que segue com uma forte performance operacional e com a manutenção de uma boa estrutura de capital. O setor segue aquecido, com a vacância de condomínios logísticos de alto padrão em um dos menores patamares da história (8,1%**), o que tem propulsionado o valor dos aluguéis em todo o país – atingindo um patamar médio de preço pedido R\$29,2/m2**. Abaixo vemos o histórico de crescimento do valor do aluguel médio nacional dos galpões logísticos e a inflação do período:

Evolução do Preço Médio Pedido (R\$/m2 por mês) e do IPCA (2T22 a 1T25)



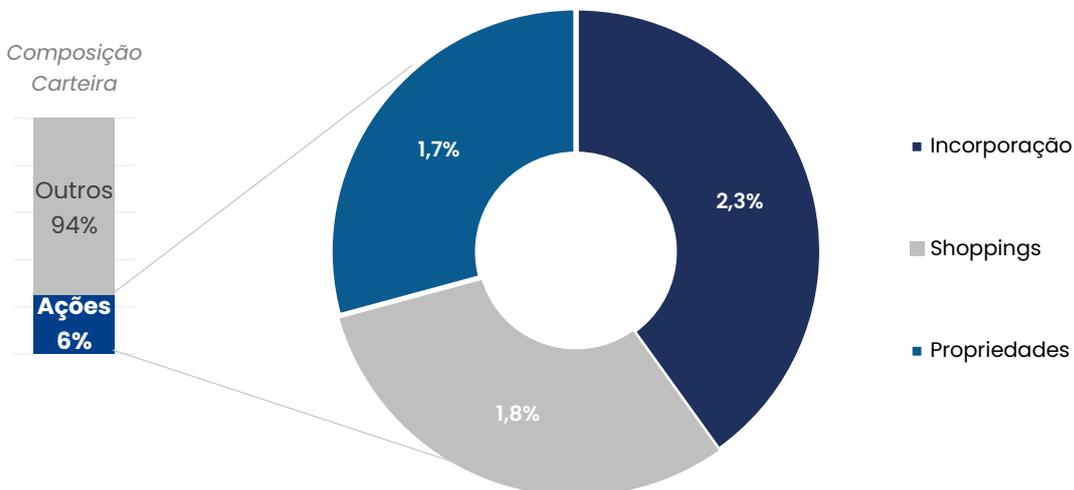
** Fonte: Colliers e Econômica. Produção: Real Investor.

Nesse cenário, a Companhia tem conseguido crescer o aluguel praticado e, portanto, sua receita recorrente, acima da inflação. Em paralelo, a venda dos ativos tem ocorrido próximo ao valor patrimonial, enquanto a ação vem sendo negociada com 50% de desconto frente ao patrimonial.

Ainda, em abril a empresa anunciou um dividendo equivalente a R\$0,23 por cota (Dividend Yield de 1,1% nos preços atuais), que deve ser pago ao longo do mês de maio/25. Nos últimos doze meses, a companhia distribuiu R\$1,72 por cota, equivalente a um Dividend Yield de 8,2% sobre o valor de mercado.

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 adicionou +0,3% de retorno e, ao final do mês, a parcela investida na classe somava 9% do PL do RINVII. Essa maior contribuição foi decorrente, principalmente, da inflação elevada de fevereiro/25 (+1,31%), cujo reconhecimento na atualização dos CRIs ocorreu majoritariamente em abril.

Ao longo do mês, realizamos uma nova integralização de R\$2,0 milhões, prevista no CRI Pinheiro de Sá. Desde o início, o RINVII já investiu R\$4,5 milhões na operação, para um total de R\$6,5 milhões comprometidos – o último desembolso deverá ocorrer em junho de 2025. A operação destina-se ao financiamento de término de obras de um empreendimento de duas torres em Serra, na região metropolitana de Vitória/ES e é remunerada a IPCA + 12,50% a.a. A evolução das obras tem seguido o fluxo esperado, atingindo 76% de obras concluídas com 67% de vendas.

Além disso, o CRI Vanguarda, que representa 1,1% do PL do RINVII, inadimpliu na parcela devida em abril, o que ocasionou uma Hipótese de Vencimento Antecipado a ser deliberado em Assembleia em maio. Em nossa avaliação o CRI possui excesso de garantias suficientes para honrar o total do saldo devedor, o valor a receber das parcelas de quitação é suficiente para finalizar as obras que se encontram em estágio avançado e, ainda, há o serviço de pagadoria contratado para as duas obras para garantir que os recursos estão sendo destinados corretamente. A gestão tem acompanhado com proximidade a operação e acreditamos que a estrutura do CRI será suficiente para honrar os credores conforme o acordado.

Os demais ativos seguem conforme previsto, mantendo boas razões de garantias e suas características e atualizações estão descritas abaixo:

Credlar Empreendimentos

Operação para aceleração de obras de empreendimentos da incorporadora antes dos pagamentos via Crédito Associativo da CEF. Como garantia há: (i) Resultado da incorporadora referente ao Residencial Chopin, em Praia Grande, que possui 320 unidades e VGV de R\$ 110mi. As obras estão 96,8% concluídas e 51% das unidades vendidas; (ii) imóvel em Alienação Fiduciária superior a 150% do saldo devedor; (iii) Fundo de reserva no valor de R\$200 mil; (iv) aval dos sócios da Incorporadora. A amortização voltará ao fluxo mensal em julho de 2025.



- ✓ **SETOR:** RESID. CLASSE MÉDIA
- ✓ **VENCIMENTO:** JUN/28
- ✓ **LTV:** 13,2%
- ✓ **PRAZO MÉDIO:** 0,9 ANOS
- ✓ **SECURITIZADORA:** PROVÍNCIA
- ✓ **IF:** 22D1248921

FGR

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 25,5% de obras avançadas e 100% de vendas.

Há o compromisso de investimento no valor de R\$ 12 milhões, e já foram investidos R\$ 6,5 milhões.

IPCA

+ 10,0%



- ✓ **SETOR:** LOTEAMENTO
- ✓ **VENCIMENTO:** SET/41
- ✓ **LTV:** 63,8%
- ✓ **PRAZO MÉDIO:** 5,0 ANOS
- ✓ **SECURITIZADORA:** CANAL
- ✓ **IF:** 24I2268708

Franco Ribeiro

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 85,4% de obras avançadas e 68% de vendas.

IPCA

+ 11,5%



- ✓ **SETOR:** RESID. CLASSE MÉDIA
- ✓ **VENCIMENTO:** JUN/27
- ✓ **LTV:** 61%
- ✓ **PRAZO MÉDIO:** 1,9 ANOS
- ✓ **SECURITIZADORA:** HABITASEC
- ✓ **IF:** 24F2418658

Pinheiro de Sá

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 75,6% concluídas e 67% das unidades estão vendidas. Dos R\$6,5 milhões comprometidos, R\$4,5 milhões foram integralizados.

IPCA

+ 12,5%



- ✓ **SETOR:** RESIDENCIAL CLASSE MÉDIA
- ✓ **VENCIMENTO:** OUT/26
- ✓ **LTV:** 63%
- ✓ **PRAZO MÉDIO:** 1,4 ANOS
- ✓ **SECURITIZADORA:** TRUE
- ✓ **IF:** 24G2828590

THL

Antecipação de recebíveis de loteamento de quatro empreendimentos em Guaratinguetá/SP e Taubaté/SP. A operação conta com (i) Alienação Fiduciária dos estoques, (ii) Alienação Fiduciária das cotas das SPEs, (iii) Cessão Fiduciária dos recebíveis cujo valor presente deve representar no mínimo 125% do saldo devedor da operação, (iv) aval dos sócios da loteadora e fundo de reserva e fundo de garantia. Há ainda a composição de fundo de obras.

Três dos empreendimentos já estão 100% concluídos e o loteamento mais recente, Condomínio Sol nascente, possui 52,1% de evolução de obras e 89% vendido.

IPCA
+ 11,5%



- ✓ **SETOR:** RESIDENCIAL CLASSE MÉDIA
- ✓ **VENCIMENTO:** NOV/32
- ✓ **LTV:** 70,4%
- ✓ **PRAZO MÉDIO:** 3,1 ANOS
- ✓ **SECURITIZADORA:** LEVERAGE
- ✓ **IF:** 24J5057179

Vanguarda Engenharia

Financiamento de duas obras na cidade de Teresina-PI. A operação possui (i) Cessão Fiduciária de recebíveis, (ii) Alienação Fiduciária das matrículas dos empreendimentos e (iii) aval dos sócios. Os empreendimentos são o Jonathas Nunes (54% de vendas e 94% de obras realizadas) e o Dom Severino (com 73% de vendas e 75% de obras realizadas). A operação segue com o LTV acima do máximo de 70%, fazendo com que a taxa atual da operação seja de INCC + 13,5% a.a., até que esse índice volte a estar enquadrado.

INCC
+11%



- ✓ **SETOR:** RESID. CLASSE MÉDIA
- ✓ **VENCIMENTO:** AGO/25
- ✓ **LTV:** 80%
- ✓ **PRAZO MÉDIO:** 0,4 ANOS
- ✓ **SECURITIZADORA:** CASA DE PEDRA
- ✓ **IF:** 22G1233041

Real Supermercados

Financiamento da 5ª loja da rede Real Supermercados, em Batatais/SP, cujas obras já foram finalizadas. Conta com (i) Alienação Fiduciária da 4ª loja do grupo com valor de avaliação superior a 170% do saldo devedor, (ii) Cessão Fiduciária do fluxo 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

CDI
+5%



- ✓ **SETOR:** VAREJO
- ✓ **VENCIMENTO:** JUL/33
- ✓ **LTV:** 55%
- ✓ **PRAZO MÉDIO:** 2,8 ANOS
- ✓ **SECURITIZADORA:** CANAL
- ✓ **IF:** 23F1523286

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

Carteira CRIs

Ativo	LTV	Remuneração	% PL
CRI Franco Ribeiro	61%	IPCA + 11,5% a.a.	2,0%
CRI THL	70%	IPCA + 11,5% a.a.	1,5%
CRI FGR	64%	IPCA + 10,0% a.a.	1,5%
CRI Pinheiro de Sá	63%	IPCA + 12,5% a.a.	1,3%
CRI Vanguarda	80%	INCC + 11,0% a.a.	1,1%
CRI Credlar	13%	IPCA + 13,0% a.a.	0,7%
CRI Real Supermercados	55%	CDI + 5,0% a.a.	0,5%
Média Ponderada	61%	Inflação + 11,5% a.a. CDI + 5,0% a.a.	8,0% 0,5%

Carteira consolidada

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

		Ativo	Setor	% PL
FII 83%		FII	Recebíveis Imobiliários	50,5%
		FII	Hedge Fund	14,1%
		FII	Lajes Comerciais	7,4%
		FII	Shopping/Varejo	3,9%
		FII	Logísticos	2,8%
		FII	Híbrido	2,6%
		FII	Fundo de Fundos	1,4%
		FII	Hospital	0,4%

		Ativo	Setor	% PL
Ações 6%		Ação	Incorporação	2,3%
		Ação	Shoppings	1,8%
		Ação	Propriedades	1,7%

		Ativo	LTV	Remuneração	% PL
CRI 9%		CRI Franco Ribeiro	61%	IPCA + 11,5% a.a.	2,0%
		CRI THL	70%	IPCA + 11,5% a.a.	1,5%
		CRI FGR	64%	IPCA + 10,0% a.a.	1,5%
		CRI Pinheiro de Sá	63%	IPCA + 12,5% a.a.	1,3%
		CRI Vanguarda	80%	INCC + 11,0% a.a.	1,1%
		CRI Credlar	13%	IPCA + 13,0% a.a.	0,7%
		CRI Real Supermercados	55%	CDI + 5,0% a.a.	0,5%

		Ativo	% PL
2%		Fundos de Renda Fixa	2,4%

Demonstração de resultado

Ao longo de abril/25 foi realizado R\$1,05 de resultado por cota, dos quais serão distribuídos R\$1,05 aos cotistas de RINV11. Após esse evento o RINV11 acumula R\$0,37 de reserva por cota.

Resultado Real Investor FII (R\$)							
	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	Desde o Início *
Receitas – FII	2.247.726	2.865.232	3.480.579	3.036.805	3.653.938	3.353.240	37.933.673
<i>Dividendos</i>	2.160.531	3.045.261	3.504.140	3.312.008	3.427.434	3.314.881	35.541.815
<i>Ganho de Capital</i>	87.195	(180.030)	(23.562)	(275.202)	226.505	38.359	2.391.858
Receitas – Ações	334.215	411.775	128.537	7.505	25.702	35.996	6.731.216
<i>Dividendos</i>	73.026	607.195	146.696	25.627	25.752	25.468	2.325.894
<i>Ganho de Capital</i>	261.189	(195.420)	(18.158)	(18.123)	(49)	10.528	4.405.322
Receitas – CRIs	142.376	278.480	285.516	338.985	279.270	340.154	3.030.663
<i>Juros</i>	128.179	192.978	237.420	276.928	244.312	227.137	2.424.463
<i>Correção Monetária</i>	14.197	59.002	48.096	62.057	34.958	113.017	499.709
<i>Prêmio Estruturação</i>		26.500					106.491
Receitas – Caixa	231.316	82.851	41.929	18.326	43.171	55.444	1.458.948
Receitas – Total	2.955.634	3.638.338	3.936.561	3.401.621	4.002.082	3.784.834	49.154.501
Despesas	- 218.794	- 552.580	- 302.270	- 293.753	- 291.330	- 326.753	- 5.382.547
<i>Administrativas</i>	(176.615)	(483.929)	(284.922)	(271.899)	(267.034)	(275.373)	(3.805.006)
<i>Taxa de Administração</i>	(25.231)	(24.460)	(40.703)	(38.843)	(38.148)	(39.339)	(568.789)
<i>Taxa de Gestão</i>	(142.974)	(138.607)	(230.651)	(220.108)	(216.171)	(222.921)	(2.212.202)
<i>Taxa de Custódia + Escrituração</i>	(8.410)	(8.153)	(13.568)	(12.948)	(12.716)	(13.113)	(274.360)
<i>Taxa de Performance</i>		(312.709)					(749.656)
<i>Operacionais</i>	(42.178)	(68.651)	(17.348)	(21.855)	(24.295)	(51.379)	(1.577.541)
Resultado	2.736.840	3.085.758	3.634.291	3.107.867	3.710.752	3.458.081	43.771.954
Resultado por Cota	R\$ 0,98	R\$ 0,94	R\$ 1,11	R\$ 0,95	R\$ 1,13	R\$ 1,05	36,38
<i>Rendimentos Distribuídos</i>	2.035.579	3.443.509	3.443.509	3.443.509	3.443.509	3.443.509	42.020.033
Distribuição por Cota	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	33,88
Reserva Acumulada	1.432.253	1.074.502	1.265.285	929.644	1.196.887	1.211.460	
Reserva Acumulada por Cota	0,44	0,33	0,39	0,28	0,36	0,37	
Quantidade de Cotas	1.938.647	3.279.532	3.279.532	3.279.532	3.279.532	3.279.532	

* Início em 11/11/2022.

Composição de rendimento

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

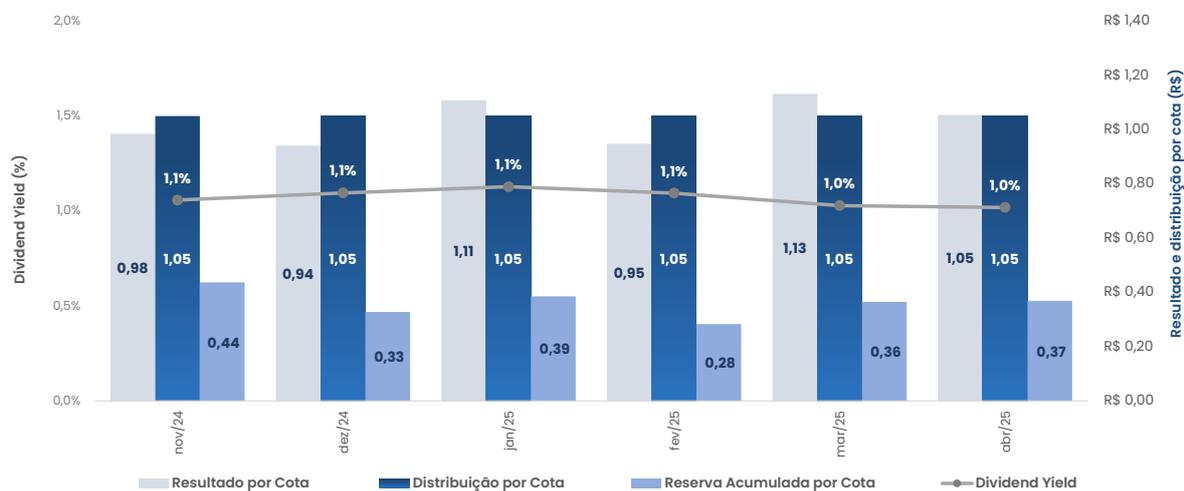
(+) resultado mensal obtido pelo RINV11 (primeira coluna)

(-) 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\$ 337.820.669,01



Cotas Emitidas

3.279.532



Valor Cota a Mercado (30/04/2025)

R\$ 104,05



Patrimônio/Cota

R\$ 103,01



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