

REAL INVESTOR FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RINV11

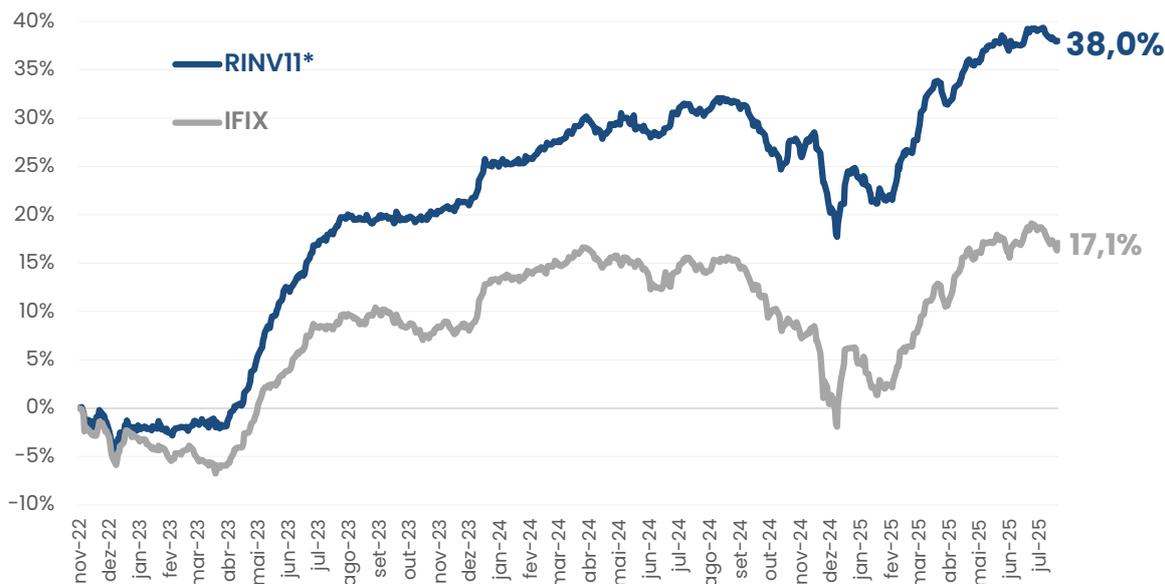
Relatório Mensal

JULHO 2025

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em julho de 2025, o RINV11 obteve um retorno de -1,2% em seu valor patrimonial, enquanto o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) retraiu -1,4%, após cinco meses de altas subsequentes. Desde o início, o desempenho acumulado do Fundo é de 38,0%, e o do Índice de 17,1%.

Resultado Acumulado RINV11 vs IFIX



*Retorno da cota patrimonial ajustada por dividendos
Período de 11/11/2022 a 31/07/2025

No RINV11, os CRIs contribuíram com +0,2%, entretanto as Cotas de Fundos Imobiliários retraíram -1,3% e as ações -0,1% no mês, líquido de despesas.

Em 12 meses considerando o dividendo anunciado referente a julho, foram distribuídos R\$12,75/cota, equivalente a um *dividend yield* de 12,5% a.a. líquido de Imposto de Renda, com base na cota patrimonial de fechamento de julho, de R\$102,00.

Ao longo do mês, tivemos a Aprovação em Assembleia Extraordinária para inclusão no Regulamento do RINV11 a possibilidade de realização de recompra de cotas pelo Fundo. Agradecemos o voto de todos os cotistas, essencial para superar o quórum qualificado de 25%.

O RINV11 é um dos primeiros Fundos do mercado a adicionar essa previsão em regulamento, que permite que a gestão atue em momentos em que a precificação de mercado estiver com grande assimetria frente ao valor justo (valor patrimonial). A recompra pode proporcionar: (i) melhora da liquidez, (ii) eventual realização de ganho de capital na transação a partir do cancelamento

obrigatório das cotas recompradas, o que reforça nosso compromisso de longo prazo com nossos cotistas.

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

1. Cotas de Fundos Imobiliários (FIIs)

A classe de Fundos Imobiliários representava, ao final de julho, 81% do Patrimônio Líquido (PL) e obtiveram -1,3% no mês.

O principal destaque negativo foram os Fundos de Recebíveis, classe na qual mantemos uma posição relevante em nossa estratégia – representando 55% do PL. O atual cenário de juros e inflação elevados, a Classe proporciona bons dividendos. Além disso, nossos Fundos investidos negociam com um desconto médio ponderado de 17% frente ao valor patrimonial, onde visualizamos uma importante margem de segurança na alocação – e que podem se traduzir em futuros ganhos de capital à medida que esses descontos sejam comprimidos. Dentre os FIIs de recebíveis, destacamos a queda de aproximadamente -9,9% do IRDM11, o FII Iridium Recebíveis Imobiliários.

Desde o início de nossa posição, o Fundo vinha sendo negociado com um desconto expressivo sobre o seu valor patrimonial, que era bastante superior aos riscos da carteira. Em paralelo, a Gestão vinha realizando realocações benéficas para o portfólio, melhorando o perfil de risco da carteira, que se traduzia em um importante retorno no ano (+18% até junho de 2025).

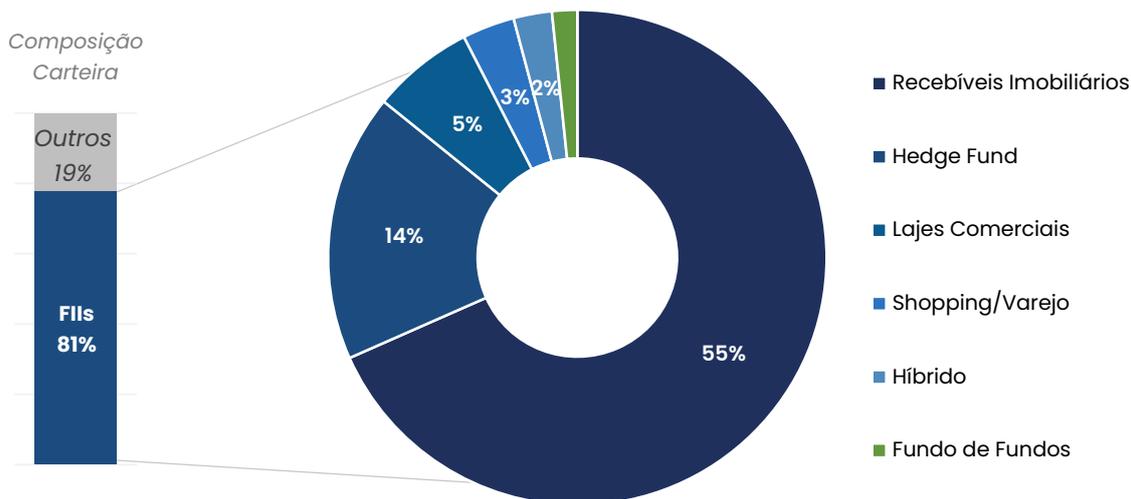
No entanto, ao longo de julho, a Gestora anunciou a intenção de realizar alguns movimentos questionáveis de reestruturação de seus dois Fundos de Recebíveis, IRDM11 e IRIM11, que provocaram uma forte reação do mercado.

Em resumo, após as transações, o IRDM11 seria incorporado pelo IRIM11, consolidando os portfólios, além de um imóvel de escritórios a ser adquirido no valor de R\$120 milhões. Discordamos de parte dos termos propostos pela Gestora e, por isso, votamos contrariamente na Assembleia que visava a aprovação de uma nova emissão com o intuito de compra do imóvel corporativo.

Ainda assim, a Iridium obteve a aprovação das pautas sugeridas e devemos observar a consolidação dos Fundos nos próximos meses.

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

Carteira FIIs



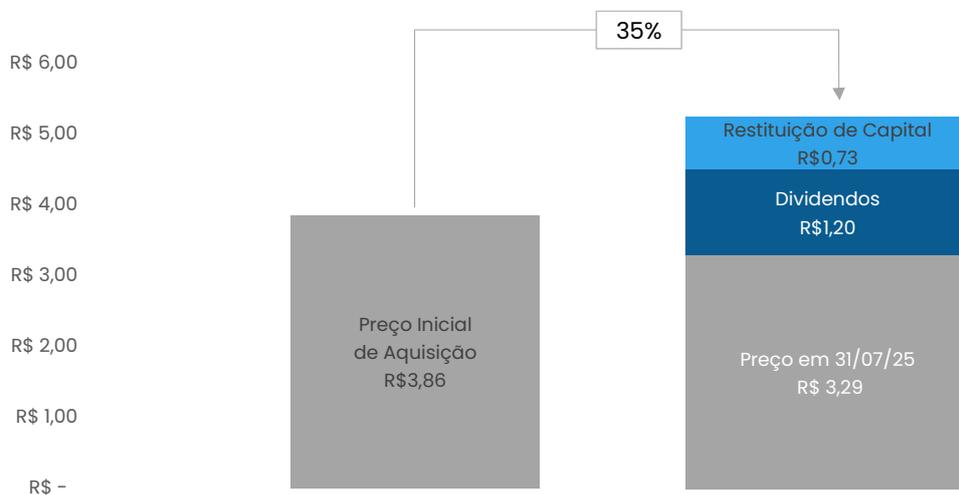
2. Ações do Setor Imobiliário

Julho foi negativo também para os índices de bolsa brasileiros de forma geral, e as ações do setor imobiliário retrairam -0,1% de retorno no mês ao RINV11.

Entretanto, vale destacar que a incorporadora Melnick (MELK3) distribuiu no dia 4 de julho, R\$0,24/cota de dividendos aos acionistas, equivalente a um *Dividend Yield* de 6,9% sobre o valor de mercado.

Os dividendos distribuídos em julho, somados às distribuições anteriores e à restituição de capital realizada pela Companhia no início deste ano, somam R\$1,94 por cota. Esse valor representa aproximadamente 50% de distribuição sobre o valor de compra inicial de MELK3 pelo RINV11 (R\$3,86) e um retorno de 35% no investimento até então.

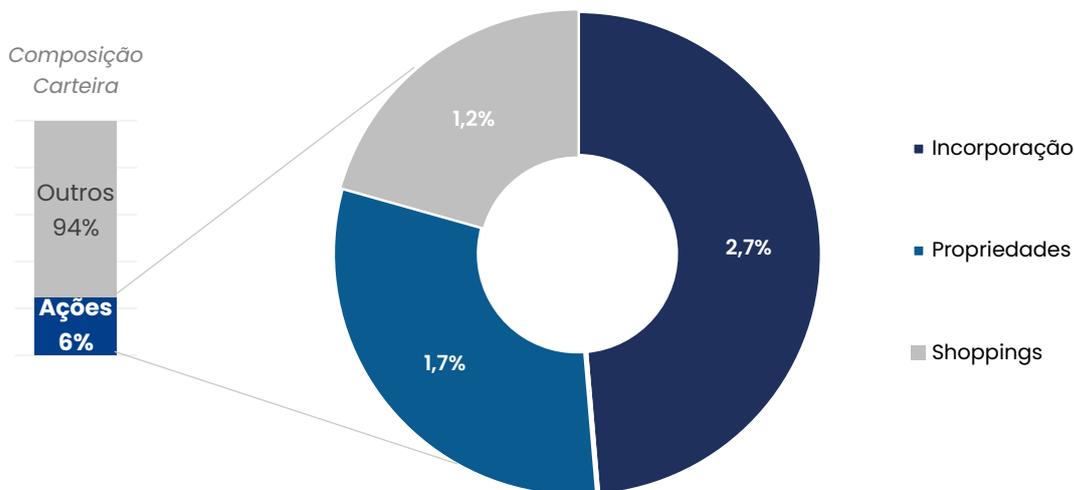
Composição de Retorno Obtido em MELK3



A Melnick deve realizar uma segunda distribuição de dividendos prevista para 2025, que deve somar 14% de *dividend yield* no ano. Além disso, temos boas perspectivas de performance operacional da empresa: com o aumento da margem bruta e os bons resultados financeiros graças à sua estrutura de capital pouco alavancada (o que é ainda mais relevante em momentos como o atual, de juros altos), estimamos um percentual relevante de lucro líquido nos próximos semestres.

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 11,8% do PL do RINV11 e adicionou +0,2% de retorno no mês.

Ao longo de julho não tivemos grandes novidades nas operações – seguindo em velocidade de cruzeiro.

Em relação ao CRI Vanguarda, houve a convocação de Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado da operação para a transferência dos imóveis em estoque para o patrimônio da Securitizadora. Após esse processo, é esperada a individualização das matrículas e o início do repasse das unidades do Jonathas Nunes (Habite-se já emitido), quando o CRI começaria a ser amortizado. Em paralelo a isso, as obras do Dom Severino seguem avançando. A posição investida pelo RINV11 representa apenas 1,2% do PL.

As características dos demais ativos seguem descritas abaixo:

Balneários Búzios – MDLC			
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 91% de vendas.		
Taxa	IPCA + 13,0% a.a.	% PL RINV11	1,9%
Setor	Residencial Classe Média	Prazo Médio	4,6 anos
Vencimento	jul/34	Securitizadora	Leverage
LTV	38%	IF	24G1888841 e 24G1954918

Credlar Empreendimentos			
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 97,7% concluídas e 48% 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. A amortização voltará ao fluxo mensal em ago/2025.		
Taxa	IPCA + 13,0% a.a.	% PL RINV11	0,7%
Setor	Residencial Classe Média	Prazo Médio	0,8 anos
Vencimento	jun/27	Securitizadora	Província
LTV	12%	IF	22D1248921

FGR			
Resumo	<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 39,7% de obras e 100% de vendas.</p>		
Taxa	IPCA + 10,0% a.a.	% PL RINV11	1,5%
Setor	Loteamento	Prazo Médio	4,8 anos
Vencimento	set/41	Securitizadora	Canal
LTV	63%	IF	24I2268708

Franco Ribeiro			
Resumo	<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 93,1% de obras avançadas e 69% de vendas.</p>		
Taxa	IPCA + 11,5% a.a.	% PL RINV11	2,0%
Setor	Residencial Classe Média	Prazo Médio	1,7 anos
Vencimento	jun/27	Securitizadora	Habitasec
LTV	61%	IF	24F2418658

Pinheiro de Sá			
Resumo	<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 88,9% concluídas e 72% das unidades estão vendidas.</p>		
Taxa	IPCA + 12,5% a.a.	% PL RINV11	1,3%
Setor	Residencial Classe Média	Prazo Médio	1,2 anos
Vencimento	out/26	Securitizadora	True
LTV	64%	IF	24G2828590

Quaresmeira			
Resumo	<p>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.</p>		
Taxa	IPCA + 11,0% a.a.	% PL RINV11	0,5%
Setor	Residencial Classe Média/Alta	Prazo Médio	2,5 anos
Vencimento	jan/32	Securitizadora	Virgo
LTV	29%	IF	21C0528435 e 21C0830878

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	0,5%
Setor	Corporativo – Varejo	Prazo Médio	2,7 anos
Vencimento	jul/33	Securitizedora	Canal
LTV	48%	IF	23F1523286

THL
Resumo

Antecipação de carteira de quatro empreendimentos em Guaratinguetá/SP e Taubaté/SP. Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos estoques, (ii) Alienação Fiduciária das cotas das SPEs, (iii) Cessão Fiduciária dos recebíveis com valor presente de no mínimo 125% do saldo devedor, (iv) aval dos sócios, fundo de reserva, fundo de garantia, e fundo de obras. Três dos empreendimentos já estão concluídos e o Condomínio Sol nascente, possui 70,0% de evolução de obras e 89% vendido.



Taxa	IPCA + 11,5% a.a.	% PL RINV11	1,4%
Setor	Loteamento	Prazo Médio	4,0 anos
Vencimento	nov/32	Securitizedora	Leverage
LTV	69%	IF	24J5057179

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 18,7% concluídas e 88% das unidades Vendidas.



Taxa	IPCA + 10,5% a.a.	% PL RINV11	0,8%
Setor	Residencial Classe Média	Prazo Médio	2,3 anos
Vencimento	nov/28	Securitizedora	Habitasec
LTV (Sênior)	38%	IF	24K3051531

Vanguarda Engenharia

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 73% de vendas e 76% de obras realizadas. A operação segue com LTV acima de 70%, auferindo a taxa de INCC + 13,5% a.a.



Taxa	INCC + 11,0% a.a.	% PL RINV11	1,2%
Setor	Residencial Classe Média	Prazo Médio	0,3 anos
Vencimento	ago/25	Securitizadora	Casa de Pedra
LTV	100%	IF	22G1233041

Ao término de julho, 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 Balneário Búzios	38%	IPCA + 13,0% a.a.	1,9%
CRI FGR	63%	IPCA + 10,0% a.a.	1,5%
CRI THL	69%	IPCA + 11,5% a.a.	1,4%
CRI Pinheiro de Sá	64%	IPCA + 12,5% a.a.	1,3%
CRI Vanguarda	100%	INCC + 11,0% a.a.	1,2%
CRI Uniq	38%	IPCA + 10,5% a.a.	0,8%
CRI Credlar	12%	IPCA + 13,0% a.a.	0,7%
CRI Quaresmeira	29%	IPCA + 11,0% a.a.	0,5%
CRI Real Supermercados	48%	CDI + 5,0% a.a.	0,5%
Média Ponderada	55%	Inflação + 11,6% a.a. CDI + 5,0% a.a.	11,4% 0,5%

Carteira consolidada

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

FII 81%	Classe	Setor	% PL
	FII	Recebíveis Imobiliários	55,2%
	FII	Hedge Fund	14,1%
	FII	Lajes Comerciais	5,4%
	FII	Shopping/Varejo	2,7%
	FII	Fundo de Fundos	1,3%
Ações 6%	Classe	Setor	% PL
	Ação	Incorporação	2,7%
	Ação	Propriedades	1,7%
CRI 12%	Classe	Segmento	% PL
	CRI	Financiamento de Obra	6,8%
	CRI	Antecipação de Carteira	3,8%
Caixa 1%	Classe	Segmento	% PL
	Caixa	Fundos de Renda Fixa	1,4%

Demonstração de resultado

Ao longo de julho/25, foi realizado R\$1,16 de resultado por cota, dos quais serão distribuídos R\$1,05 aos cotistas de RINVII. Após esse evento, o RINVII acumula R\$0,65 de reserva por cota.

Resultado Real Investor FII (R\$)							
	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	Desde o Início *
Receitas – FII	3.036.805	3.653.938	3.353.240	3.290.663	3.404.254	3.257.937	47.886.527
<i>Dividendos</i>	3.312.008	3.427.434	3.314.881	3.406.434	3.405.830	3.558.377	45.912.457
<i>Ganho de Capital</i>	(275.202)	226.505	38.359	(115.771)	(1576)	(300.440)	1.974.070
Receitas – Ações	7.505	25.702	35.996	238.678	129.105	450.021	7.549.020
<i>Dividendos</i>	25.627	25.752	25.468	85.851	19.031	323.944	2.754.720
<i>Ganho de Capital</i>	(18.123)	(49)	10.528	152.827	110.074	126.077	4.794.300
Receitas – CRIs	338.985	279.270	340.154	441.989	512.322	382.668	4.367.642
<i>Juros</i>	276.928	244.312	227.137	301.146	393.097	317.549	3.436.255
<i>Correção Monetária</i>	62.057	34.958	113.017	140.843	119.225	65.119	824.896
Receitas – Caixa	18.326	43.171	55.444	61.790	34.877	62.637	1.618.252
Receitas – Total	3.401.621	4.002.082	3.784.834	4.033.119	4.080.558	4.153.262	61.421.441
Despesas	- 293.753	- 291.330	- 326.753	- 358.890	- 321.071	- 343.173	- 6.405.681
<i>Administrativas</i>	(271.899)	(267.034)	(275.373)	(292.947)	(295.593)	(298.643)	- 4.692.189
<i>Taxa de Administração</i>	(38.843)	(38.148)	(39.339)	(41.850)	(42.228)	(42.663)	- 695.529
<i>Taxa de Gestão</i>	(220.108)	(216.171)	(222.921)	(237.148)	(239.290)	(241.759)	- 2.930.398
<i>Taxa de Custódia + Escrituração</i>	(12.948)	(12.716)	(13.113)	(13.950)	(14.076)	(14.221)	- 316.606
<i>Taxa de Performance</i>	-	-	-	-	-	-	- 749.656
<i>Operacionais</i>	(21.855)	(24.295)	(51.379)	(65.943)	(25.478)	(44.530)	- 1.713.492
Resultado	3.107.867	3.710.752	3.458.081	3.674.228	3.759.488	3.810.089	55.015.760
Resultado por Cota	R\$ 0,95	R\$ 1,13	R\$ 1,05	R\$ 1,12	R\$ 1,15	R\$ 1,16	R\$ 39,80
<i>Rendimentos Distribuídos</i>	3.443.509	3.443.509	3.443.509	3.443.509	3.443.509	3.443.509	52.350.559
Distribuição por Cota	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	R\$ 37,03

Composição de rendimento

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

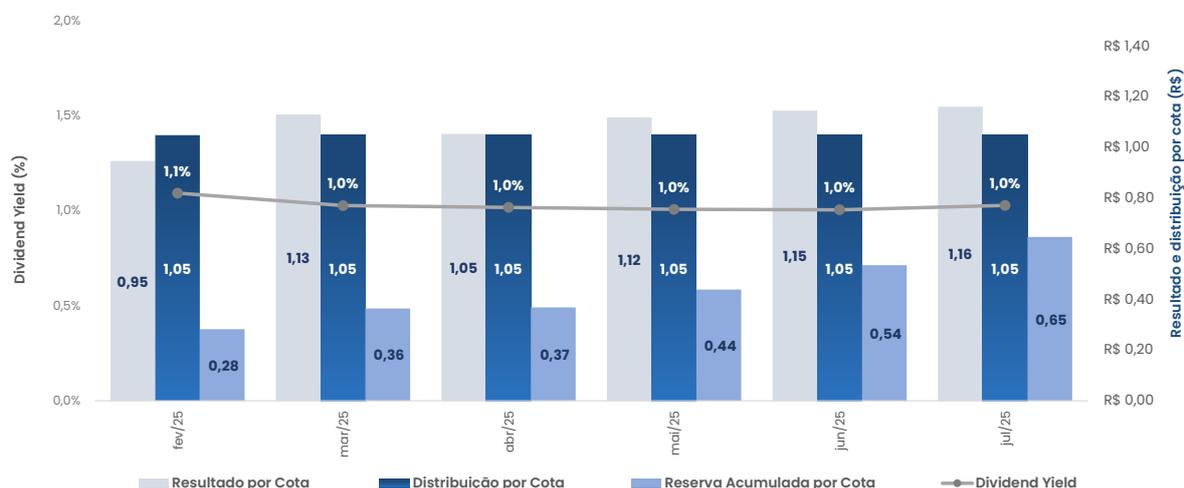
(+) resultado mensal obtido pelo RINV11 (primeira coluna)

(-) 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\$ 334.543.683,75



Cotas Emitidas

3.279.532



Valor Cota a Mercado (31/07/2025)

R\$ 102,50



Patrimônio/Cota

R\$ 102,01



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.



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos