

REAL INVESTOR FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RINV11

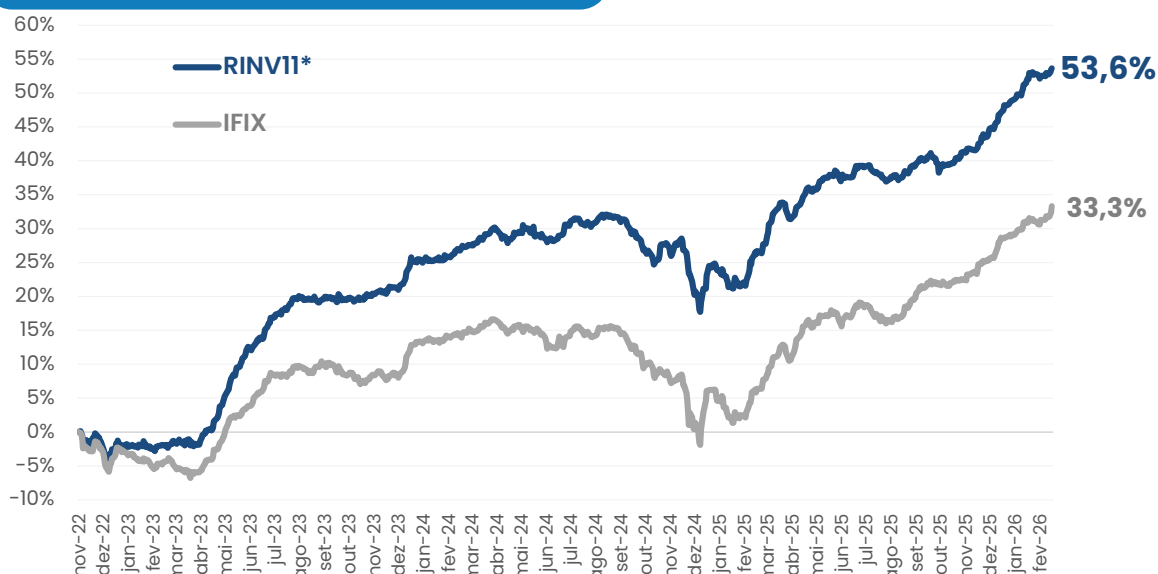
Relatório Mensal

FEVEREIRO 2026

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em fevereiro o RINV11 obteve um retorno patrimonial de +0,6%, e o IFIX avançou +1,3%. Desde o início, o Fundo totaliza +53,6%, equivalente a aproximadamente 160% do retorno do IFIX no período, que foi de +33,3%.

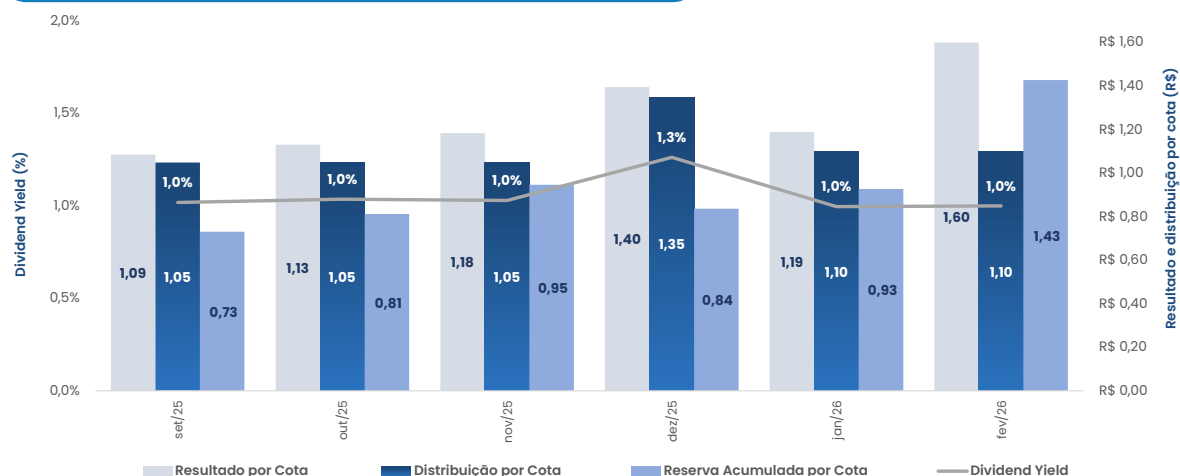
Resultado Acumulado RINV11 vs IFIX



*Retorno da cota patrimonial ajustada por dividendos
Período de 11/11/2022 a 27/02/2026

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$1,60 por cota (um dos maiores resultados desde seu início), ao passo em que distribuímos R\$1,10 por cota, representando um *dividend yield* de 1,0% sobre a cota patrimonial de fechamento do mês, de R\$109,95. Após a distribuição, o RINV11 acumula R\$1,43 por cota em reservas.

Resultado e Distribuição Mensal



Produção: Real Investor.

Muitos investidores nos indagam acerca dessa reserva e as razões pelas quais não incrementamos nossos dividendos. Nesse sentido, reforçamos nossa filosofia de geração de valor no longo prazo – e não apenas distribuir dividendos mais elevados em alguns meses pontualmente. Além da nossa postura conservadora, sabemos que muitos investidores vivem da renda dos Fundos Imobiliários e queremos trazer o máximo de previsibilidade para nossos cotistas. Assim, somente aumentaremos nossas distribuições à medida que forem sustentáveis, perenes e previsíveis. Ressaltamos que, até ser distribuído, esse montante faz parte do Patrimônio do Fundo, e resulta, portanto, em um crescimento da cota patrimonial.

Vale lembrar que, mesmo mantendo a distribuição relativamente próxima à receita recorrente, somos um dos FoFs/Hedge Funds com maior distribuição por cota desde nosso início (em nov/22) e, também, um dos poucos a apresentar crescimento patrimonial, consolidando o RINVII com um dos melhores retornos entre os FoFs/Hedge Funds* desde o nosso início conforme vemos abaixo:

Retorno Total Fofs e Hedge Funds

Desde o Início			
Fundo	Dividendos Distribuídos	Δ Cota patrimonial	Total Return
RINVII	R\$ 43,68	11%	55,4%
FII 1	R\$ 47,90	4%	52,5%
FII 2	R\$ 38,49	6%	47,4%
FII 3	R\$ 39,57	1%	42,6%
FII 4	R\$ 40,10	1%	41,2%
FII 5	R\$ 43,00	-4%	39,9%
FII 6	R\$ 36,97	0%	39,6%
FII 7	R\$ 34,42	5%	39,1%
FII 8	R\$ 3,73	0%	37,4%
FII 9	R\$ 30,94	3%	37,2%
FII 10	R\$ 33,57	4%	36,9%
FII 11	R\$ 31,13	2%	36,1%
FII 12	R\$ 41,74	3%	35,5%
FII 13	R\$ 37,30	-6%	34,5%
FII 14	R\$ 31,52	-2%	33,6%
FII 15	R\$ 23,37	4%	32,3%
FII 16	R\$ 28,88	-4%	28,7%
FII 17	R\$ 28,34	-4%	28,7%
FII 18	R\$ 27,54	-6%	27,9%
FII 19	R\$ 31,66	-7%	26,9%
FII 20	R\$ 24,06	-3%	26,2%
FII 21	R\$ 29,00	-9%	25,3%

Fundos Imobiliários com histórico desde 30/11/2022, valor de mercado superior a R\$100 milhões e que se autodenominam Fundo de Fundos ou Hedge Fund/Multiestratégia. Período de 30/11/2022 a 27/02/2026. Fonte: Economática. Produção: Real Investor.

Este é o nosso 40º relatório mensal. Gostaríamos de aproveitar esta edição para compartilhar uma reflexão sobre o momento atual do Fundo e o que vislumbramos como próximos passos.

Nos últimos três meses, em que vimos uma recuperação contínua dos preços dos ativos de forma geral, o RINVII gerou ganho de capital em volumes expressivos, o que impulsionou a receita gerada e a distribuição feita pelo Fundo. Esses ganhos com efeito caixa são a consequência direta de uma gestão ativa ininterrupta, que ao longo dos últimos meses realizou a reciclagem contínua do portfólio: vendendo posições que perderam atratividade relativa e reinvestindo nas maiores assimetrias e margens de segurança. Falamos abertamente sobre isso em algumas edições dos relatórios de 2025 – realizamos os prejuízos que foram necessários naquele cenário, que era bastante diferente do atual.

O resultado dessa escolha é tangível no fechamento deste mês de fevereiro. Nossa carteira não possui praticamente nenhuma posição com prejuízo acumulado – que precisam primeiro “voltar ao zero” antes de voltar a gerar valor. Essa posição privilegiada amplia nossa capacidade de capturar novas oportunidades e viabiliza que o nosso resultado caixa seja expressivo, ao mesmo tempo que a carteira investida continua com altíssima qualidade e máximo retorno projetado no longo prazo. Não por acaso, neste mês realizamos R\$0,63/cota de ganho de capital, distribuímos R\$1,10 e ainda mantemos acumulado R\$1,43 de resultado por cota.

Nosso volume de negociação tem se mantido praticamente constante superior a R\$500 mil diários e seguimos crescendo nossa base de cotistas. Acreditamos que a crescente aceitação do mercado seja uma consequência da nossa forma de trabalho diligente, da nossa gestão extremamente alinhada com nossos cotistas e, de certa forma, do contraste com as práticas destruidoras de valor ainda tão comuns na indústria. Ficamos verdadeiramente lisonjeados com a confiança depositada na nossa gestão e esperamos continuar crescendo em patrimônio, liquidez e quantidade de cotistas, com a mesma disciplina e entrega que temos acumulada em nosso histórico.

Por fim, ao passo que vemos movimentos positivo de reprecificação em algumas classes e segmentos de ativos, ficamos extremamente empolgados com as assimetrias no cenário atual. É esperada alguma queda na taxa de juros ainda em 2026, fator que historicamente desencadeia um importante destrave de valor, especialmente para os ativos líquidos, FIIs e ações. Estamos posicionados para esse ciclo, buscando travar parte dos *spreads* atuais ou dos ativos que deverão ter o repasse em alta patrimonial mais rápido. Além disso, mesmo com a alta recente, ainda estamos absorvendo descontos relevantes de preço em relação ao valor patrimonial.

A seguir, detalhamos os principais acontecimentos do mês e as movimentações realizadas nas carteiras, segmentadas por classe de ativo.

1. Cotas de Fundos Imobiliários (FIIs)

A classe de Fundos Imobiliários representava, ao final de fevereiro, aproximadamente 76% do Patrimônio Líquido do RINVII e contribuiu com +0,5% para o desempenho consolidado do Fundo no mês.

Mantemos concentração relevante em FIIs de recebíveis, sendo este o principal segmento alocado. Nossa seleção de 19 FIIs negocia em média a 0,86x o valor patrimonial, com dividend yield de 14,7% ao ano nos últimos doze meses.

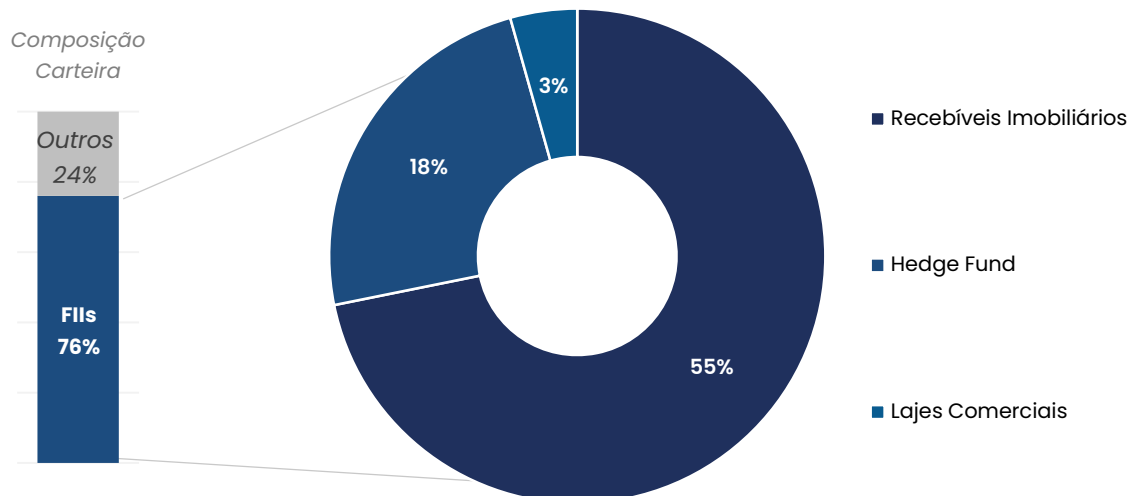
Boa parte dessas carteiras foi estruturada em um ambiente de juros elevados, travando spreads atrativos. Mesmo em um eventual ciclo de queda da Selic, os portfólios manterão carregos expressivos por um período prolongado – enquanto o preço das cotas tende a se beneficiar da compressão das taxas de desconto. Além do macro, analisamos individualmente cada operação que compõe os portfólios dos fundos investidos, buscando identificar assimetrias que ainda não estão refletidas nos preços.

O segundo maior segmento alocado são os Fofs/Hedge Funds, que concentram 18% do PL do RINVII. Através desses fundos temos a nossa exposição indireta aos fundos de propriedade, mas desfrutando ainda de um desconto duplo em boa parte das estruturas investidas – com a média dos Fundos que compõe o nosso portfólio negociando com um desconto de 14% frente ao patrimonial.

Além dos segmentos que acreditamos possuírem vantagens, nossa equipe se dedica em aprofundar nos portfólios dos fundos investidos, buscando identificar informações ainda não refletidas em preço. Aliado a isso, (novamente) a gestão ativa nos permite capturar com agilidade movimentos pontuais de mercado e, assim, buscamos manter o diferencial de retorno que o RINVII vem entregando com consistência desde o seu início.

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

Carteira FIIs



2. Ações do Setor Imobiliário

A carteira de ações apresentou novamente uma forte valorização no mês, contribuindo com +0,2% para o retorno consolidado do Fundo. Destacamos a alta das ações da incorporadora MRV (MRVE3), de 26,9%, a qual aproveitamos para reduzir marginalmente nossa exposição.

Todas as empresas do nosso portfólio seguem consolidando suas atividades com bons resultados, mantendo na média baixa alavancagem e demonstrando melhorias de governança e estratégia, que são pilares importantes da nossa análise. Observamos a demonstração positiva na trajetória de todas elas com a divulgação dos resultados de fechamento de 2025, que têm ocorrido nas últimas semanas.

Destacamos dentre elas, a empresa de propriedades logísticas Log (LOGG3). Neste último mês a companhia divulgou a venda de 12 ativos operacionais por aproximadamente R\$1,05 bilhão, totalizando 340 mil m² de área bruta locável. A transação foi realizada próxima ao valor patrimonial dos ativos, com margem bruta de 33%, e representa mais um capítulo da estratégia de reciclagem de ativos que a empresa executa com disciplina desde 2020 — tendo vendido R\$5 bilhões em ativos nos últimos três anos.

A LOG encerrou 2025 entregando cerca de 290 mil m² de novos galpões com pré-locação média de 90%, mantendo vacância em apenas 0,8%. Além das novas entregas, a companhia concluiu a renovação de aproximadamente metade dos contratos em fase de revisionais com aumento do ticket nominal na casa de 43%, consolidando o 14º trimestre consecutivo de crescimento real de aluguéis acima da inflação. Essa capacidade de aumento de preços confirma o momento

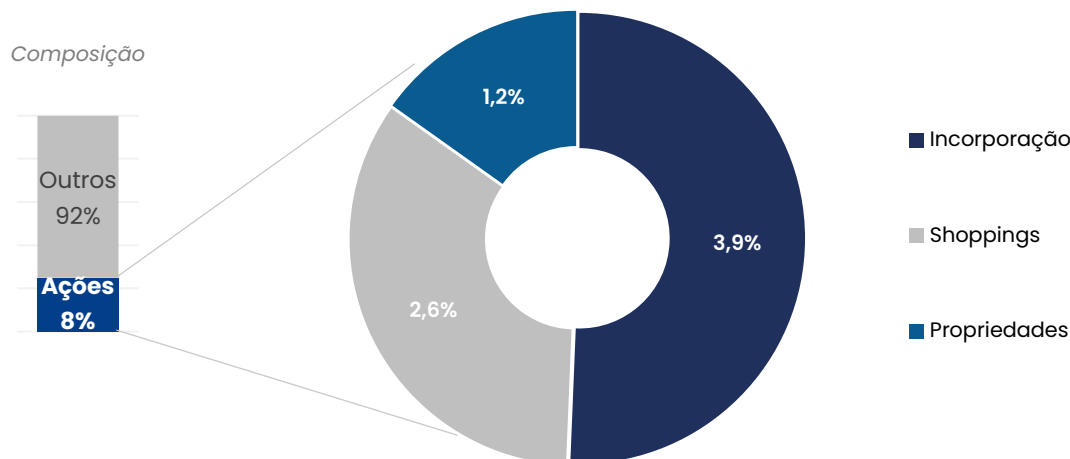
excepcional do setor de galpões logísticos no Brasil e, além disso, o diferencial operacional e competitivo que a Log consegue extrair dele.

Mesmo com os números positivos e com as vendas recorrentes de ativos a valores próximos aos de balanço, a empresa ainda vem sendo negociada com um desconto de 32%*, patamar que consideramos incompatível com a realidade da empresa. Além disso, desde 2023 a Log distribuiu R\$985 milhões entre dividendos e recompras, equivalente a 40% do valor de mercado atual.

* Base em valores de 27/02/26. Fonte: Companhia (NAV @R\$41,9 por cota) vs cotação @R\$28,3.

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

Carteira Ações



3. Recebíveis

A carteira de recebíveis representava ao final de fevereiro, 10% do PL do RINVII, composta por 13 operações com remuneração média de IPCA + 11,6% a.a. e CDI + 2,2% a.a. No mês, a classe contribuiu com +0,1% para o retorno do Fundo, mantendo sua característica de geração recorrente e previsível de renda. Realizamos duas novas aquisições ao longo do período.

Ao longo do mês, investimos no CRI MRV Flex XIII, operação de aquisição de recebíveis lastreada em 22 empreendimentos Sensia e MRV ainda em obras. Os mais de 400 contratos de financiamento aos compradores que servem de lastro ao CRI serão quitados com os recursos provenientes do financiamento bancário de cada unidade, conforme as obras forem sendo finalizadas. Por ser uma

carteira composta por múltiplos empreendimentos, as amortizações ocorrem de forma gradual – com início previsto para o segundo semestre de 2027.

Um elemento de proteção importante da estrutura é a obrigação contratual da MRV de recomprar os contratos com inadimplência superior a 150 dias, o que transfere efetivamente o risco de crédito do tomador final para a própria MRV – empresa com sólida reputação no mercado imobiliário e, atualmente, em uma posição financeira mais confortável do que há poucos anos. Ademais, a operação conta com um fundo de reserva equivalente a 7% do valor da emissão, mitigando o impacto de eventuais inadimplências.

A remuneração contratada é de CDI + 1,75% ao ano, taxa que, em nossa avaliação, reflete um prêmio adequado para o perfil da operação quando comparada às últimas emissões da mesma empresa no mercado – sobretudo pelo vencimento curto previsto para dezembro de 2028. Conseguimos, assim, capturar o atual patamar de juros elevados em uma operação com bom risco de crédito. A posição representa 1,9% do patrimônio líquido do RINVII, em linha com nossa disciplina de diversificação.

Adquirimos também uma posição no CRI Vista Verde 2 que representa 0,2% do PL do RINVII, é remunerada a IPCA + 12,68% a.a. A operação é destinada para antecipação de carteira de recebíveis da permutante do empreendimento Imperial Vista Verde, da Loteadora THL Urbanizadora e Incorporadora em Guaratinguetá/SP. O loteamento já está 85% vendido e possui 73% de avanço de obras – representando estágio de baixo risco comercial e com evolução de obras conforme o previsto.

O CRI conta com as garantias de (i) cessão fiduciária dos recebíveis das unidades já vendidas, (ii) alienação fiduciária do estoque, (iii) alienação fiduciária das cotas da SPE do empreendimento e (iv) aval da permutante do terreno. Considerando o saldo devedor e os custos a incorrer em obras, a operação possui uma razão de 53% de LTV, sendo que essa razão deve melhorar ao longo do tempo, visto o fluxo esperado de amortização, que ocorrerá conforme o pagamento mensal dos compradores. Além das garantias, a estrutura do CRI ainda possui fundo de reserva de três parcelas de juros e fundo de despesas de três meses.

As características dos demais ativos seguem descritas abaixo:

CRI MRV Flex XIII			
Resumo	Antecipação de carteira de mais de 400 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 RINV11	1,9%
Segmento	Antecipação de Carteira	Prazo Médio	2,4 anos
Vencimento	set/41	Emissor	Opea
LTV	83%	IF	25L3506423
			
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 43% concluídas e 89% das unidades Vendidas.		
Taxa	IPCA + 10,50% a.a.	% PL RINV11	1,5%
Segmento	Financiamento de Obra	Prazo Médio	2,3 anos
Vencimento	nov/28	Emissor	Habitasec
LTV	40%	IF	24K3051531
			
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 94% de vendas.		
Taxa	IPCA + 13,0% a.a.	% PL RINV11	1,5%
Segmento	Antecipação de Carteira	Prazo Médio	3,4 anos
Vencimento	jul/34	Emissor	Leverage
LTV	30%	IF	24G1888841 e 24G1954918
			

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 RINV11	1,3%
Segmento	Financiamento de Obra	Prazo Médio	1,4 anos
Vencimento	out/27	Emissor	True
LTV	65%	IF	24G2828590

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 e (v) fundo de reserva de 3 meses de juros. O empreendimento possui 99% de obras avançadas e 73% de vendas.



Taxa	IPCA + 11,5% a.a.	% PL RINV11	1,2%
Segmento	Financiamento de Obra	Prazo Médio	1,2 anos
Vencimento	jun/27	Emissor	Habitasec
LTV	67%	IF	24F2418658

CRI Quaresmeira

Resumo

Antecipação de recebíveis do loteamento Parqville Quaresmeira em Trindade/GO. Garantias: (i) Cessão Fiduciária de 80% dos recebíveis, (ii) Aval dos sócios, (iii) Fundo de Reservas de 3 PMTs e (iv) Alienação Fiduciária das Cotas da SPE. As obras foram concluídas em maio/23 e conta com 84% das unidades vendidas.



Taxa	IPCA + 11,0% a.a.	% PL RINV11	1,0%
Segmento	Antecipação de Carteira	Prazo Médio	1,5 anos
Vencimento	jan/32	Emissor	Virgo
LTV	24%	IF	21C0528435 e 21C0830878

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. Três dos empreendimentos já estão concluídos e o Condomínio Sol Nascente possui 90% de evolução de obras e 90% vendido.



Taxa	IPCA + 11,5% a.a.	% PL RINV11	1,0%
Segmento	Antecipação de Carteira	Prazo Médio	5,0 anos
Vencimento	fev/33	Emissor	Leverage
LTV	66%	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	0,8%
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 71% de obras e 99% de vendas.



Taxa	IPCA + 10,0% a.a.	% PL RINV11	0,6%
Segmento	Antecipação de Carteira	Prazo Médio	7,5 anos
Vencimento	set/41	Emissor	Canal
LTV	63%	IF	24I2268708

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 RINV11	0,5%
Segmento	Antecipação de Carteira	Prazo Médio	2,6 anos
Vencimento	jan/31	Emissor	ROCK
LTV	61%	IF	25J3005313

CRI Credlar

Resumo

Acumulação 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	0,4%
Segmento	Corporativo	Prazo Médio	0,5 anos
Vencimento	jun/28	Emissor	Província
LTV	12%	IF	22DI248921

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	2,2 anos
Vencimento	jul/33	Emissor	Canal
LTV	48%	IF	23FI523286

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 73% de evolução de obras e 85% vendido.



Taxa	IPCA + 12,68% a.a.	% PL RINV11	0,2%
Segmento	Antecipação de Carteira	Prazo Médio	5,5 anos
Vencimento	set/41	Emissor	Leverage
LTV	53%	IF	26A2737248

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

Carteira CRIs

Ativo	Segmento	Emissor	IF	LTV	Remuneração	Prazo Médio	% PL
CRI MRV Flex XIII	Antecipação de Carteira	Opea	25L3506423	83%	CDI + 1,75% a.a.	2,4 anos	1,9%
CRI Uniq	Financiamento de Obra	Habitasec	24K3051531	40%	IPCA + 10,50% a.a.	2,3 anos	1,5%
CRI Balneário Búzios	Antecipação de Carteira	Leverage	24G1888841 e 24G1954918	30%	IPCA + 13,0% a.a.	3,4 anos	1,5%
CRI Pinheiro de Sá	Financiamento de Obra	True	24G2828590	65%	IPCA + 12,5% a.a.	1,4 anos	1,3%
CRI Franco Ribeiro	Financiamento de Obra	Habitasec	24F2418658	67%	IPCA + 11,5% a.a.	1,2 anos	1,2%
CRI Quaresmeira	Antecipação de Carteira	Virgo	21C0528435 e 21C0830878	24%	IPCA + 11,0% a.a.	1,5 anos	1,0%
CRI THL Sol Nascente	Antecipação de Carteira	Leverage	24J5057179	66%	IPCA + 11,5% a.a.	5,0 anos	1,0%
CRI Vanguarda	Financiamento de Obra	Casa de Pedra	22G1233041	100%	INCC + 11,0% a.a.	-	0,8%
CRI FGR	Antecipação de Carteira	Canal	24I2268708	63%	IPCA + 10,0% a.a.	7,5 anos	0,6%
CRI Frizzo	Antecipação de Carteira	ROCK	25J3005313	61%	IPCA + 11,5% a.a.	2,6 anos	0,5%
CRI Credlar	Corporativo	Província	22D1248921	12%	IPCA + 13,0% a.a.	0,5 anos	0,4%
CRI Real Supermercados	Corporativo	Canal	23F1523286	48%	CDI + 5,0% a.a.	2,2 anos	0,3%
CRI Imperial Vista Verde 2	Antecipação de Carteira	Leverage	26A2737248	53%	IPCA + 12,68% a.a.	5,5 anos	0,2%
				54%	Inflação + 11,6% a.a. CDI + 2,2% a.a.	2,5 anos	9,9% 2,3%

Carteira consolidada

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

FII 76%	Classe	Setor	% PL
	FII	Recebíveis Imobiliários	54,7%
	FII	Hedge Fund	18,2%
	FII	Lajes Comerciais	3,3%
CRI 12%	Classe	Segmento	% PL
	CRI	Antecipação de Carteira	6,0%
	CRI	Financiamento de Obra	5,4%
	CRI	Corporativo	0,7%
Ações 8%	Classe	Setor	% PL
	Ação	Incorporação	3,9%
	Ação	Shoppings	2,6%
	Ação	Propriedades	1,2%
Caixa 4%	Classe	Segmento	% PL
	Caixa	Fundos de Renda Fixa	2,0%
	Caixa	Operações Compromissadas	1,9%

Demonstração de resultado

Ao longo de fevereiro/26, foi realizado R\$1,60 de resultado por cota, dos quais serão distribuídos R\$1,10 aos cotistas de RINVII. Após esse evento, o RINVII acumula R\$1,43 de reserva por cota em reservas.

Resultado Real Investor FII (R\$)							
	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	Desde o Início *
Receitas – Fils	2.823.954	2.827.890	2.582.453	3.831.564	4.046.206	4.338.871	71.431.070
<i>Dividendos</i>	3.143.231	3.207.014	3.458.795	3.549.677	3.994.431	3.551.798	70.095.257
<i>Ganho de Capital</i>	(319.277)	(379.124)	(876.342)	281.887	51.775	787.073	1.335.813
Receitas – Ações	608.853	550.170	1.278.058	1.655.757	352.631	1.763.930	14.107.282
<i>Dividendos</i>	79.125	13.884	437.266	1.339.143	86.983	95.758	4.824.083
<i>Ganho de Capital</i>	529.728	536.285	840.793	316.614	265.648	1.668.172	9.283.200
Receitas – CRIs	453.742	640.700	533.933	480.264	455.539	636.533	8.045.695
<i>Juros</i>	373.456	330.785	359.806	436.938	369.816	516.831	6.222.906
<i>Correção Monetária</i>	80.287	309.916	174.126	43.326	85.723	119.702	1.716.297
Receitas – Caixa	51.550	68.108	165.478	204.193	215.949	188.558	2.551.315
Receitas – Total	3.938.100	4.086.869	4.559.922	6.171.779	5.070.326	6.927.892	96.135.362
Despesas	(377.007)	(376.345)	(426.779)	(689.339)	(395.206)	(641.303)	(9.669.748)
<i>Administrativas</i>	(292.726)	(291.136)	(295.764)	(615.724)	(350.423)	(367.426)	(7.204.721)
<i>Operacionais</i>	(84.282)	(85.209)	(131.016)	(73.615)	(44.782)	(273.877)	(2.465.027)
Resultado	3.561.092	3.710.523	3.884.501	5.482.440	4.675.120	6.286.589	86.216.972
Resultado por Cota	R\$ 1,09	R\$ 1,13	R\$ 1,18	R\$ 1,40	R\$ 1,19	R\$ 1,60	R\$ 48,49
<i>Rendimentos Distribuídos</i>	3.443.509	3.443.509	3.443.509	5.301.531	4.319.766	4.319.766	80.065.656
Distribuição por Cota	R\$ 1,05	R\$ 1,05	R\$ 1,05	R\$ 1,35	R\$ 1,10	R\$ 1,10	R\$ 44,78
<i>Reserva Acumulada</i>	2.399.761	2.666.776	3.107.768	3.288.678	3.644.032	5.610.855	
<i>Reserva Acumulada por Cota</i>	0,73	0,81	0,95	0,84	0,93	1,43	
Quantidade de Cotas	3.279.532	3.279.532	3.279.532	3.927.060	3.927.060	3.927.060	

* 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\$ 433.434.266,99



Cotas Emitidas

3.927.060



Valor Cota a Mercado (27/02/2026)

R\$ 110,93



Patrimônio/Cota

R\$ 109,95



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