

REAL INVESTOR FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RINV11

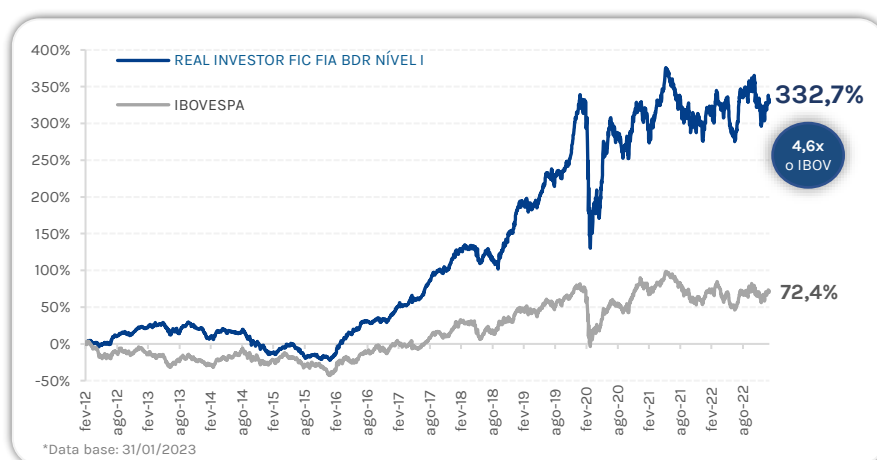
Relatório Mensal

JANEIRO /2023

Introdução

A Real Investor iniciou sua trajetória em 2008 e desde então acumula um longo *track record* de sucesso em seus Fundos, uma equipe multidisciplinar composta por mais de 50 profissionais e R\$3 bilhões sob gestão alocados nas estratégias de renda variável, multimercado, crédito e imobiliário.

O REAL INVESTOR FIA BDR NÍVEL I, principal fundo da gestora, recebeu diversas premiações ao longo de sua história e obteve um retorno de 332,7% vs 72,4% do Ibovespa, desde seu início em 2012, conforme o gráfico abaixo.



A Gestora também possui o Real Investor FIC FIM, com mais de R\$200 milhões de Patrimônio e 12,7% de retorno médio anualizado desde o início (02/01/2018), equivalente a 223% do CDI. Na área de crédito, o Real Investor Crédito Estruturado FIC FIM CP, inaugurado em 30/06/2022, conta com mais de R\$45 milhões de PL e retorno no período de 10,15%, equivalente a 129,2% do CDI.

No segmento de Fundos Imobiliários, a Real Investor atua desde 2015 via gestão de carteiras administradas e, desde setembro de 2021, com o Real Investor Imobiliário FIC FIM CP. Ambas as estratégias possuem retornos consideravelmente superiores ao benchmark. O resultado do fundo, agora com 15 meses de existência, é de 17,2% vs 3,9% do IFIX no período, e o PL somado na gestão de Fundos Imobiliários é de aproximadamente R\$200 milhões.

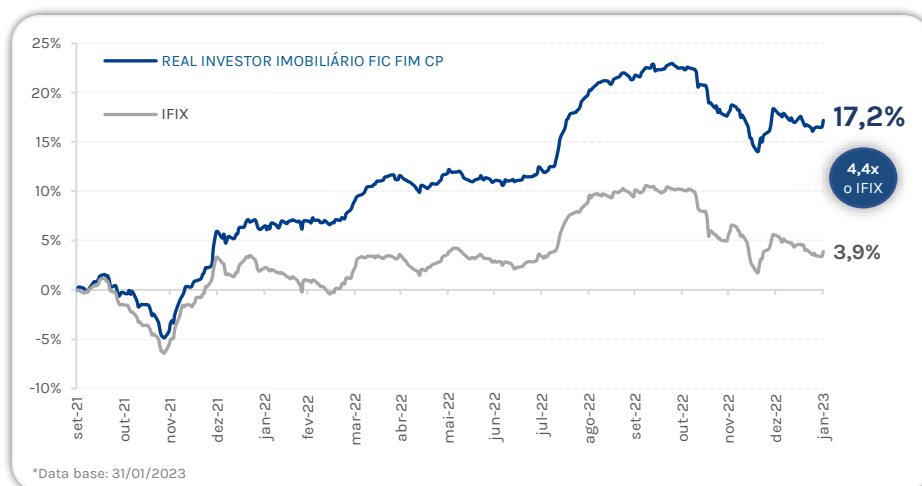
Finalmente, em 11 de novembro de 2022 foi estreado o **Real Investor Fundo Imobiliário**, o **RINV11**. O Fundo foi ofertado pela regra ICVM/476, para investidores profissionais, na qual captamos R\$30 milhões, e sua negociação ficou em período de *lock-up* até 13/02/2023.

Tese de Investimento

O Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário tem por estratégia investir no setor imobiliário através de cotas de fundos imobiliários, recebíveis, ações do setor e imóveis. Cada segmento possui um time especialista e de longo histórico em suas respectivas áreas de atuação, que interagem entre si de forma sinérgica e complementar, com a finalidade de otimizar a alocação do portfólio do Fundo.

Nos recebíveis, a equipe atuante tem experiência de mais de 10 anos em estruturação e gestão de operações de crédito estruturado, voltado em especial para o setor imobiliário com uma trajetória bem-sucedida em operações majoritariamente *high yield*. Além da decisão de alocação, o time de crédito acompanha com proximidade a evolução das operações, com a finalidade de garantir controle sobre todo o patrimônio alocado.

A atuação em Fundos Imobiliários é capitaneada por gestor especialista na classe, que acumula experiência em FIIs há mais de 20 anos, e junto com sua equipe acompanha ativamente o mercado fazendo a alocação de mais de R\$200 milhões na classe, sendo boa parte via o fundo Real Investor Imobiliário FIC FIM CP, cujo resultado contra o IFIX desde setembro de 2021 é exibido abaixo.



A parcela investida em ações conta com a sinergia do time de *equities* que acompanha o setor imobiliário. Este segmento contribuiu de forma relevante para a performance do Real Investor FIC FIA BDR Nível I desde o seu início, mesmo em ciclos econômicos diferentes.

Por fim, a classe de alocação oportunística se resume à aquisição de imóveis em oportunidades pontuais do mercado, ponderando principalmente a iliquidez de tal alocação.

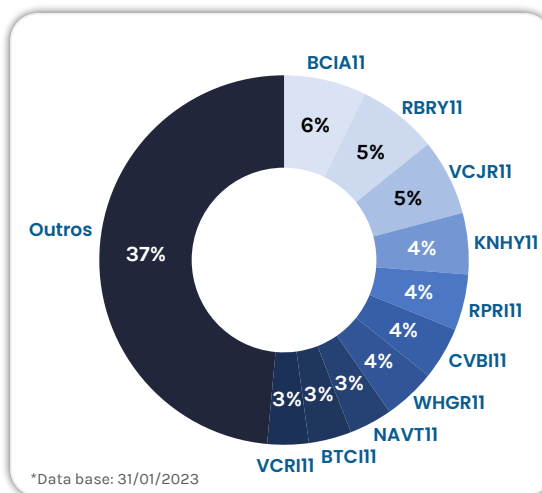
RECEBÍVEIS	COTAS DE FILS	AÇÕES DE EMPRESAS DE <i>REAL ESTATE</i>	ALOCÇÃO OPORTUNÍSTICA
CRÉDITOS <i>HIGH YIELD</i>	DIVERSIFICAÇÃO ENTRE SEGMENTOS	SINERGIA COM ÁREA DE <i>EQUITIES</i>	IMÓVEIS
ESTRUTURAS DE GARANTIAS E RECEBÍVEIS	GANHO DE CAPITAL E DIVIDENDOS	EMPRESAS COM VALOR DESCONTADO, GERADORAS DE CAIXA E BAIXO ENDIVIDAMENTO	EMPREGAR <i>EXPERTISE</i> DA GESTORA EM OPORTUNIDADES PONTUAIS NO MERCADO IMOBILIÁRIO
ACOMPANHAMENTO ATIVO	OFERTAS RESTRITAS E MERCADO SECUNDÁRIO		
ATÉ 100% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		ATÉ 20% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO*	

Em resumo, o RINV11 é um Fundo de mandato flexível entre as classes do setor imobiliário. Para isso, possui equipes com capacidade técnica específica para avaliar e formar um portfólio que busca, além da distribuição de dividendos, retornos absolutos no longo prazo.

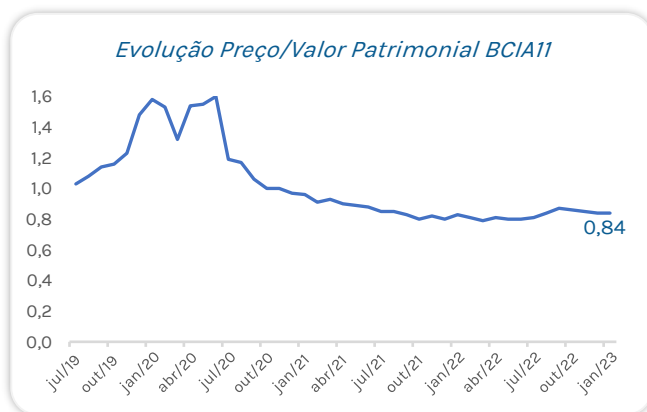
Alocação

1. Fundos Imobiliários

Ao longo deste início, o Fundo adquiriu majoritariamente cotas de fundos imobiliários com três principais focos: (i) alocação em Fundos de Fundos, tendo em vista o elevado deságio em relação ao patrimonial, com perspectivas favoráveis; (ii) compra de fundos de recebíveis atrelados à inflação, em que os preços que foram, na visão da gestão, injustamente penalizados por uma deflação não recorrente; (iii) fundos de tijolo que possuem bons ativos, em que a demanda tem impulsionado preços de locação e possuem elevado potencial de retorno.



Destaque para a alocação no fundo Bradesco Carteira Imobiliária Ativa (BCIA11), fundo de fundos do Bradesco que está sendo negociado com um deságio de aproximadamente 16% em relação ao seu valor patrimonial.



Os ativos que compõe a carteira do BCIA11, além de serem de boa qualidade, também apresentam um elevado desconto frente a seu valor patrimonial de forma que, se considerada a diferença entre o preço de mercado das cotas e a patrimonial, há um duplo desconto superior a 40%. Tendo em vista que

os dividendos pagos pelo BCIA11 têm sido afetados pela venda de fundos com prejuízo, uma melhora no mercado e consequentemente valorização das cotas dos FIs, irão possibilitar um ganho expressivo de capital, resultando em aumento da renda distribuída.

2. CRI

As operações de crédito correspondem a 9% do PL em duas operações, ambas com perfil High Yield, ponderadas com garantias reais e recebíveis com boa relação de LTV, calculada a partir de valor já realizado de vendas nos empreendimentos-alvo das operações.

Ambas possuem o formato em que a gestora entende ser adequado: (i) cessão fiduciária de recebíveis; (ii) aval dos sócios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) LTV com margem de segurança. Vale destacar que o CRI Credlar foi estruturado pela Real Investor.

Tomador	Credlar Empreend.
Setor	Resid. Classe Média
Taxa	IPCA + 13,0%
Vencimento	mai/26
LTV	29%
Prazo Médio	1,9 anos
Securitizadora	Província

Operação com o objetivo de avançar obras de empreendimentos da incorporadora antes da entrada dos pagamentos via Crédito Associativo da CEF. Como garantia há: (i) Residencial Chopin, em Praia Grande, que possui 320 unidades e VGV de R\$ 110 mi. As obras estão 29% concluídas e as vendas 30% realizadas; (ii) 2 imóveis em Alienação Fiduciária para a operação com montante equivalente a 177% do valor da emissão.



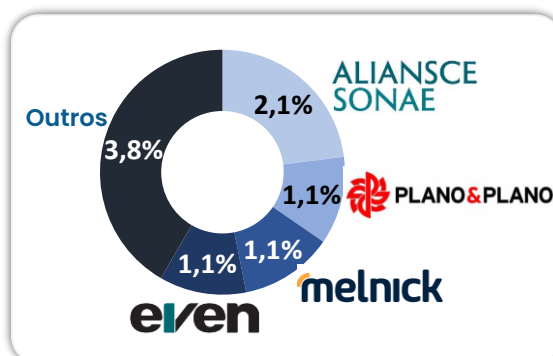
Tomador	Vanguarda Engenharia
Setor	Resid. Classe Média
Taxa	INCC + 11%
Vencimento	ago/25
LTV	67%
Prazo Médio	2,0 anos
Securitizadora	Casa de Pedra

Financiamento de duas obras na cidade de Teresina-PI. Os empreendimentos são o Jonathas Nunes (50% de vendas e 14% de obras realizadas) e o Dom Severino (com 68% de vendas e 5% de obras realizadas). A operação possui desembolsos trimestrais, o fundo irá investir R\$ 1,5mi no CRI, já investidos R\$ 450k.

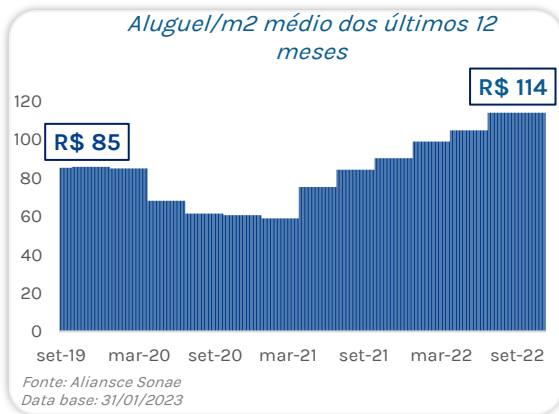
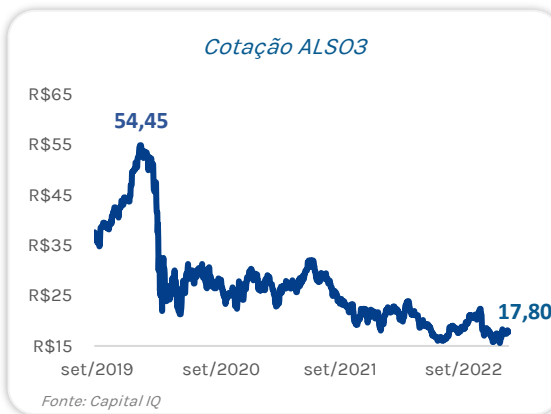


3. Ações

O Fundo alocou 9% de seu Patrimônio Líquido em empresas do setor imobiliário priorizando aquelas de baixo endividamento, geradoras de caixa, e com valor de mercado aquém do seu valor de liquidação. Dessa forma, o portfólio do RINV11 em ações está posicionado em construtoras pouco alavancadas, bem como operadoras de shoppings negociando abaixo do custo de reposição e em patamares de *cap rate* acima da média histórica (inclusive em relação aos FIIs).



Destaque para a alocação em Aliansce Sonae (ALSO3), maior empresa de shoppings da América Latina (pós fusão com BRML3). A tese foi elaborada com base em: (i) aluguéis cerca de 25% acima do cenário pré-pandemia e a cotação das ações 60% abaixo; (ii) EV/m² muito abaixo do custo de reposição dos ativos; (iii) elevado poder de barganha frente aos lojistas em função dessa nova empresa; (iv) desconto sobre o NAV na casa dos 50%; (v) cap rate próximo de 15%, bastante superior, por exemplo, do preço das cotas de Fundos Imobiliários com portfolios de shoppings; (vi) a companhia menos alavancada do setor, que não deve sofrer elevado impacto com as altas taxas de juros.



Carteira Consolidada

O Patrimônio do Fundo ao final do mês de janeiro ficou distribuído entre os segmentos de ativos conforme abaixo:

CRI 9%	Ativo	LTV	Remuneração	% PL
	CRI Credlar	26%	IPCA + 13,0% a.a.	7,0%
	CRI Vanguarda	67%	INCC + 11,0% a.a.	1,6%
FII 77%	Ativo	Setor		% PL
	FII	Recebíveis Imobiliários		43,8%
	FII	Fundo de Fundos		23,9%
	FII	Shopping/Varejo		5,0%
	FII	Hospital		1,5%
	FII	Híbrido		1,1%
	FII	Logísticos		0,7%
	FII	Lajes Comerciais		0,7%
Ações 9%	Ativo	Setor		% PL
	Ação	Incorporação		4,5%
	Ação	Properties		2,6%
	Ação	Shopping		2,1%

Apresentamos abaixo, a abertura das principais posições de investimento do Fundo:

Ativo	Classe	% PL
Credlar	CRI	6,98%
BCIA11	FII	5,52%
RBRY11	FII	5,38%
VCJR11	FII	5,12%
KNHY11	FII	4,11%
RPR11	FII	3,76%
CVB11	FII	3,52%
WHGR11	FII	3,51%
VCR11	FII	2,90%
NAV11	FII	2,87%
BTC11	FII	2,77%
ALSO3	Ação	2,10%

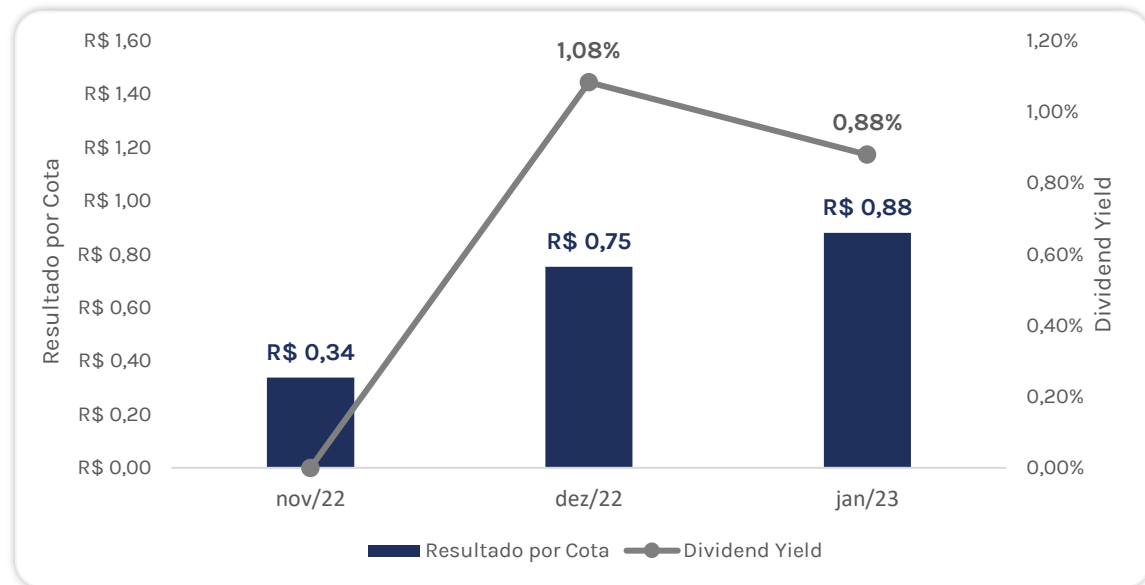
Demonstração de Resultado

Será distribuído o montante de R\$0,85 por cota referente ao mês de janeiro, equivalente a um dividend yield de 0,88% em relação à cota patrimonial. O resultado no mês de janeiro foi de R\$0,88/cota, acumulando R\$0,06/cota de resultado acumulado e não distribuído.

Resultado Real Investor FII	nov/22	dez/22	jan/23
Receitas – CRIs	R\$ 20.474	R\$ 32.396	R\$ 32.761
Juros	R\$ 20.474	R\$ 20.594	R\$ 24.562
Correção Monetária		R\$ 11.802	R\$ 8.199
Receitas – Liquidez	R\$ 37.792	R\$ 13.665	R\$ 6.930
Receitas – FIIs	R\$ 27.762	R\$ 195.273	R\$ 238.361
Dividendos	R\$ 14.809	R\$ 200.491	R\$ 236.192
Ganho de Capital	R\$ 12.953	-R\$ 5.218	R\$ 2.170
Receitas – Ações	R\$ 15.396	R\$ 12.951	R\$ 20.169
Dividendos	R\$ 1.148	R\$ 0	R\$ 14.554
Ganho de Capital	R\$ 14.248	R\$ 12.951	R\$ 5.615
Despesas	R\$ 0	-R\$ 28.147	-R\$ 35.157
Administrativas		-R\$ 16.701	-R\$ 28.607
Operacionais		-R\$ 11.446	-R\$ 6.551
Resultado	R\$ 101.424	R\$ 226.139	R\$ 263.064
Resultado por Cota	R\$ 0,34	R\$ 0,75	R\$ 0,88
Rendimentos Distribuídos	R\$ 0	R\$ 318.137	R\$ 255.110
Rendimentos por Cota	R\$ 0,00	R\$ 1,06	R\$ 0,85
Reserva Acumulada	R\$ 101.424	R\$ 9.426	R\$ 17.381
Reserva Acumulada por Cota	R\$ 0,34	R\$ 0,03	R\$ 0,06

Composição de Rendimento

O gráfico abaixo retrata a evolução do resultado mensal obtido pelo RINV11 e o dividend yield distribuído desde o IPO do Fundo.



Lançamento do RINV11 na B3



Outras Informações

Objetivo do Fundo	
Gerar ganho de capital e a obtenção de renda a partir da alocação em (i) Recebíveis, (ii) Cotas de FIs, (iii) Ações e outros ativos ligados ao mercado imobiliário.	
Informações do Fundo	
Razão Social:	REAL INVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Ticker de Negociação:	RINV11
CNPJ:	44.625.612/0001-45
Data de Início	Prazo de Duração
11/11/2022	Indeterminado
Patrimônio Líquido	Cotas Emitidas
R\$ 29.040.227,40	300.129
Valor Cota a Mercado	Patrimônio/Cota
N/A	R\$ 96,76
Taxa de Administração	Taxa de Performance
1,00%	15% sobre IPCA + Yield IMA-B 5
Gestor	Administrador
Real Investor Gestão de Recursos Ltda.	XP Investimentos CCTVM S.A.

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

Porto Alegre/RS

Av. Carlos Gomes, 651
Ed. Martin Fierro
Sala 902
Auxiliadora
+55 51 2312-2640

Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Real Investor Gestão de Recursos, não deve ser considerado como oferta de venda de cotas de fundos de investimento ou de qualquer título ou valor mobiliário e não pretende substituir o regulamento e/ou prospecto do fundo e tem caráter meramente informativo. A descrição do tipo Anbima está disponível no Formulário de Informações Complementares. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Para avaliação de performance do fundo de investimento, é recomendável uma análise de período de, no mínimo, 12 (doze) meses. Leia o Prospecto, o Formulário de Informações Complementares, Lâmina de Informações Essenciais e o regulamento antes de investir.



Gestão de Recursos