

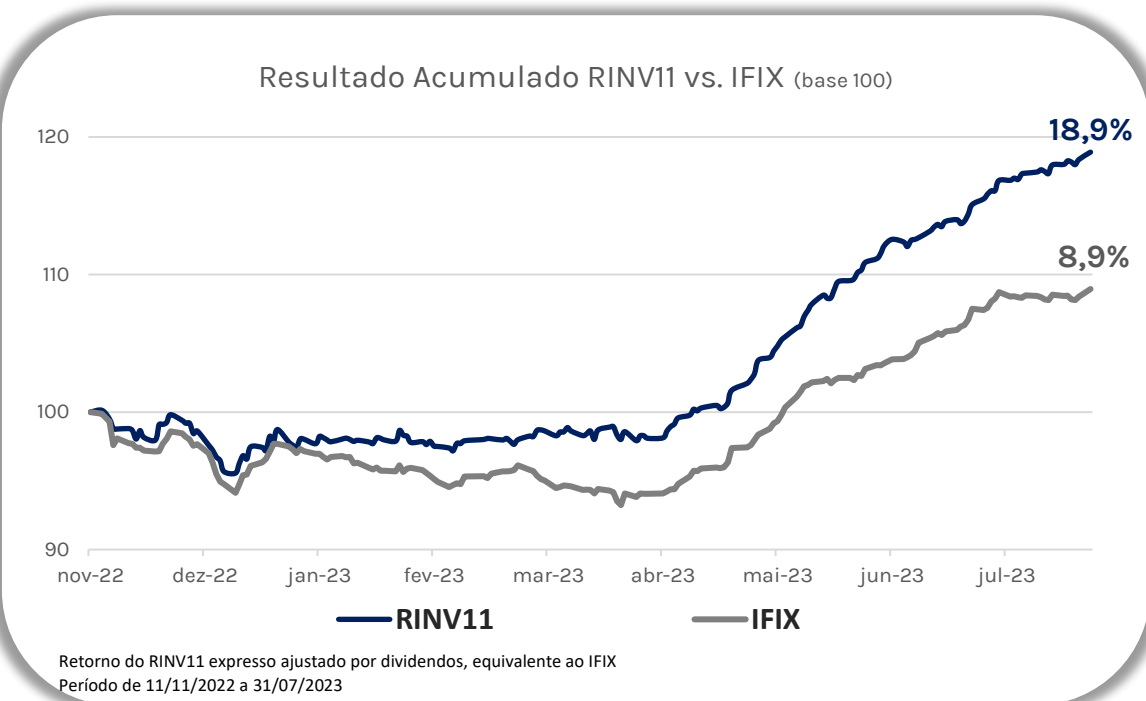
REAL INVESTOR FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RINV11

Relatório Mensal

JULHO 2023

Comentários do Gestor

Julho foi novamente um mês de alta para o IFIX com +1,3% de retorno, enquanto o RINV11 obteve uma performance de +3,3%. Desde o início (11/11/2022), o resultado da cota patrimonial ajustada aos dividendos foi de 18,9%, contra 8,9% do IFIX.



Todas as três classes de ativos que o RINV11 possui alocação tiveram um bom desempenho no mês, sendo que os Fundos Imobiliários contribuíram com +2,6% do resultado, seguido das ações do setor imobiliário com +0,7% e +0,3% dos CRIs.

A distribuição de dividendos referente a julho será de R\$1,35 por cota, equivalente a um dividend yield de 1,2% a.m. Nesse período, o resultado caixa foi de R\$2,04 por cota, acumulando R\$0,69 por cota a serem pagos no futuro. Vale reforçar que há um resultado de lucro muito expressivo ainda não realizado, que superam os R\$9,00 por cota e que sustenta uma distribuição elevada de dividendos nos próximos meses.

Em seguida um breve descritivo de alguns dos acontecimentos no mês, segmentados pelas principais estratégias do Fundo.

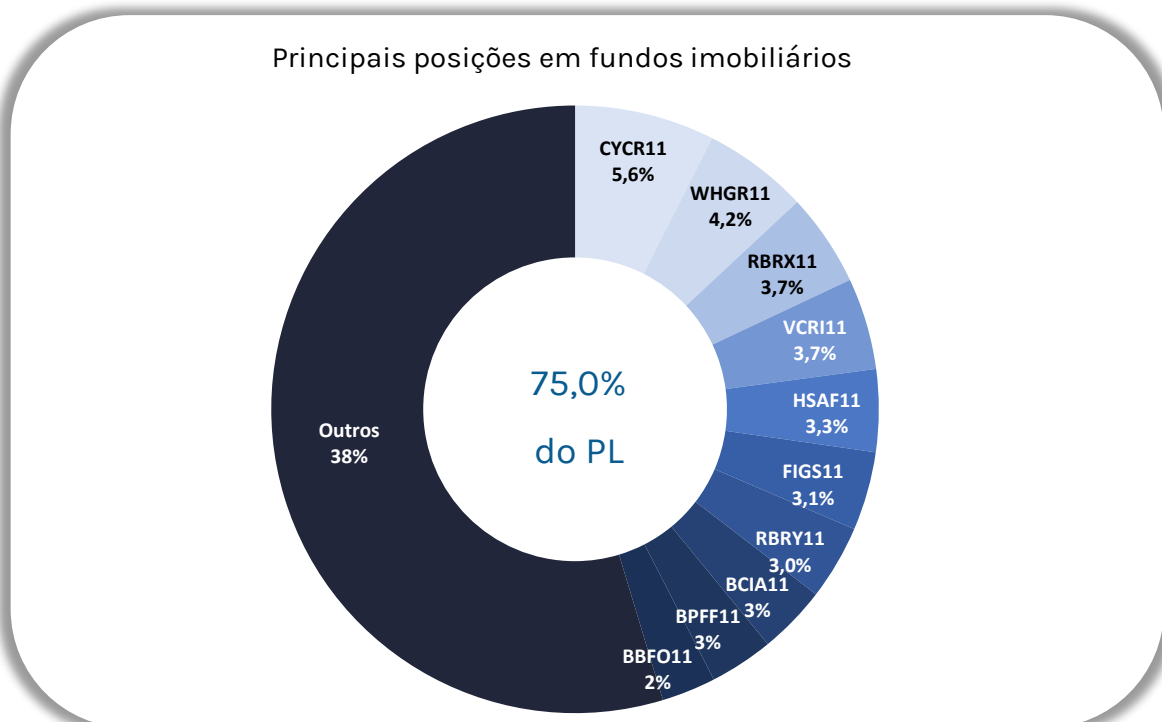
1. Cotas de Fundos Imobiliários (FIIs)

A classe de Fundos Imobiliários representava, ao final de julho, 75% do Patrimônio Líquido (PL). Dentre eles, os FoFs mais uma vez tiveram uma alta expressiva, com nosso portfólio no segmento valorizando próximo de +5,5%, ponderado pelas participações de cada fundo. Destacamos o resultado do BCIA11, que se apreciou +8,6% no mês, e do OUFF11, com +6,2%, importantes posições de nossa carteira.

Em julho, seguimos aumentando a posição em FIIs de tijolo, principalmente no fundo de propriedades da BR Properties (BROF11), que já possuíamos. O Fundo segue negociando com elevado desconto ao custo de reposição, e com um dividendo atrativo. Aprofundamos na tese do BROF11 na edição do Relatório Mensal de maio de 2023 ([acesse aqui](#)).

Também iniciamos uma posição no Fundo de recebíveis gerido pelo Santander, o SADI11. O Fundo possui um enfoque em CRIs de boa qualidade de crédito (*high grade*), e majoritariamente indexados ao CDI. Vemos uma boa margem de segurança, em um fundo com ativos de baixo risco, negociando com desconto ao valor patrimonial (0,89x P/VPA). Apesar da provável redução da Selic no curto prazo, os dividendos devem continuar em patamares atrativos e as cotas com possibilidade de ganho de capital.

Ao final do mês as principais posições da classe eram conforme abaixo:

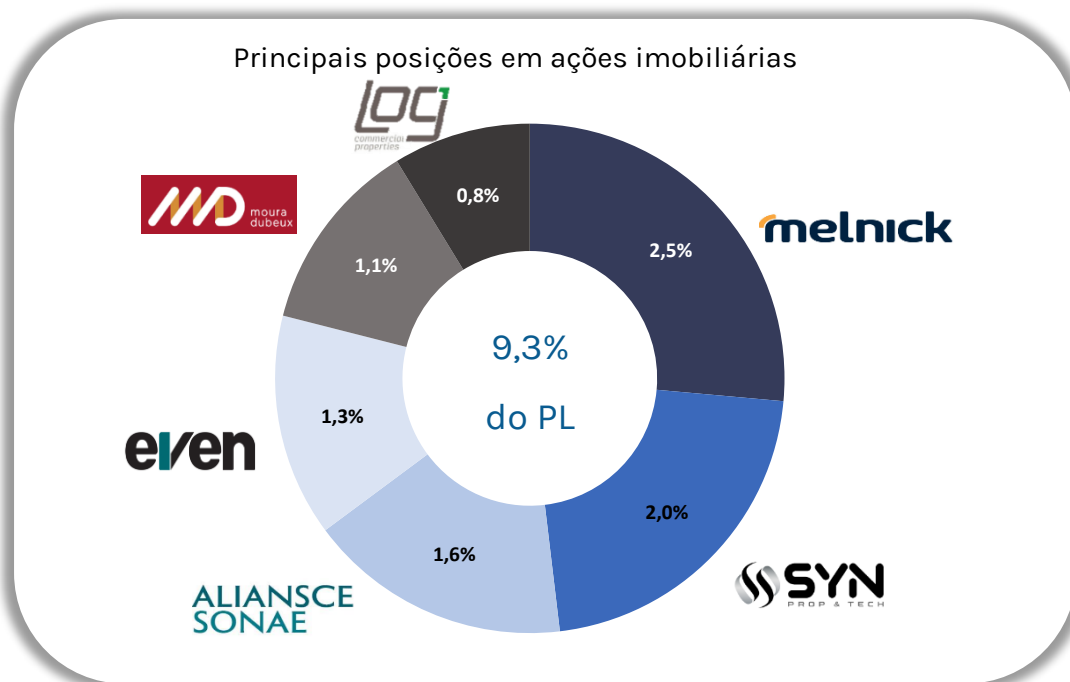


2. Ações

Julho foi novamente um mês positivo para as ações de nosso portfólio, contribuindo com +0,7% para o resultado do RINV11. Destaque para as incorporadoras Moura Dubeux (MDNE3) e Melnick (MELK3), que tiveram uma performance de +18,9% e 12,9%, respectivamente.

As empresas mantêm uma boa performance operacional e seguem negociadas com um desconto relevante, motivos pelos quais as mantemos no portfólio. No entanto, com a alta expressiva desses dois ativos, reduzimos marginalmente nossa posição em ambos, com o objetivo de rebalanceamento.

Ao término desse período, as principais ações do setor imobiliário na carteira do RINV11 estavam dispostas conforme abaixo:



3. Recebíveis

Neste mês, aumentamos a carteira de recebíveis, dos 8% do PL em junho para 14% em julho, devido à uma nova operação adicionada à carteira e a uma nova integralização do CRI Vanguarda.

O novo CRI visa financiar as obras de expansão de uma rede de supermercados com mais de 40 anos de história, na região de Batatais/SP. A operação remunera a CDI +

5,0% a.a. e conta com um pacote robusto de garantias, incluindo Alienação Fiduciária de uma loja do grupo, cessão fiduciária de recebíveis, fundo de reserva e aval dos sócios.

A estruturação do CRI foi realizada internamente, o que possibilita a alocação do capital a uma taxa muito atrativa com risco bastante mitigado pelo modelo da operação e pelo pacote de garantias adicionados. Esse empenho possui uma taxa de remuneração a qual, para o RINV11, será revertido em benefício do cotista, como forma de máximo alinhamento de interesses. No caso do CRI Batatais, a reversão da taxa de estruturação gerou um resultado adicional de R\$0,20 por cota.

O CRI Vanguarda teve em julho mais um desembolso trimestral, que libera recursos conforme evolução do fluxo de obras. Com essa nova integralização, o título passou a representar 3,6% do PL do RINV11. A razão de garantia (LTV) da operação está em 63%, considerada uma margem de segurança confortável.

Vemos à frente um cenário propício para o incremento da classe de recebíveis na carteira do RINV11, o que deverá ocorrer à medida que operações de boa qualidade de garantias e taxas adequadas evoluam no atual pipeline.

Abaixo segue um descritivo das informações principais de cada uma das operações de CRI investidas:

Tomador	Credlar Empreend.
Setor	Resid. Classe Média
Taxa	IPCA + 13,0%
Vencimento	mai/26
LTV	31%
Prazo Médio	1,8 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\$ 110mi. As obras estão 51,7% concluídas e as vendas, 35% realizadas; (ii) 2 imóveis em Alienação Fiduciária para a operação com montante equivalente a 174% do valor da emissão.



Tomador	Vanguarda Engenharia
Setor	Resid. Classe Média
Taxa	INCC + 11%
Vencimento	ago/25
LTV	63%
Prazo Médio	2,0 anos
Securitizadora	Casa de Pedra

Financiamento de duas obras na cidade de Teresina-PI. Os empreendimentos são o Jonathas Nunes (53% de vendas e 44,5% de obras realizadas) e o Dom Severino (com 71% de vendas e 22,5% de obras realizadas). A operação possui desembolsos trimestrais, e o fundo irá investir R\$ 1,5mi no CRI, já investidos R\$ 740 mil.



Tomador	Supermercados
Setor	Varejo
Taxa	CDI + 5%
Vencimento	jul/33
LTV	59%
Prazo Médio	4,3 anos
Securizadora	Canal

Financiamento para expansão de rede de supermercados na região de Batatais/SP. Conta com AF de imóvel do grupo com valor de avaliação superior a 170% do saldo devedor, além da CF do fluxo de recebíveis em conta escrow, com o mínimo de 200% da PMT mensal de juros. Operação ainda possui fundo de reserva de 2 parcelas de juros e aval do sócios e demais empresas do grupo.



Carteira consolidada

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

CRI 14%	Ativo	LTV	Remuneração	% PL
	CRI Credlar	31%	IPCA + 13,0% a.a.	5,8%
	CRI Real Supermercado	59%	CDI + 5,0% a.a.	4,6%
	CRI Vanguarda	63%	INCC + 11,0% a.a.	3,6%

FII 75%	Ativo	Setor	% PL
	FII	Recebíveis Imobiliários	42,7%
	FII	Fundo de Fundos	17,7%
	FII	Shopping/Varejo	4,9%
	FII	Lajes Comerciais	2,9%
	FII	Híbrido	2,0%
	FII	Logísticos	1,8%
	FII	Educacional	1,7%
FII	Hospital	1,4%	

Ações 9%	Ativo	Setor	% PL
	Ação	Incorporação	4,9%
	Ação	Propriedades	2,8%
	Ação	Shopping	1,6%

Caixa 3%	Ativo	% PL
	Fundos de Renda Fixa	2,9%

As principais posições, elencadas por ordem de participação no patrimônio líquido, são:

Ativo	Classe	% PL
Credlar	CRI	5,8%
CYCR11	FII	5,6%
Real Supermercado	CRI	4,6%
WHGR11	FII	4,2%
RBRX11	FII	3,7%
VCRI11	FII	3,7%
Vanguarda	CRI	3,6%
HSAF11	FII	3,3%
FIGS11	FII	3,1%
RBRY11	FII	3,0%
BCIA11	FII	2,7%
BPFF11	FII	2,5%

Demonstração de resultado

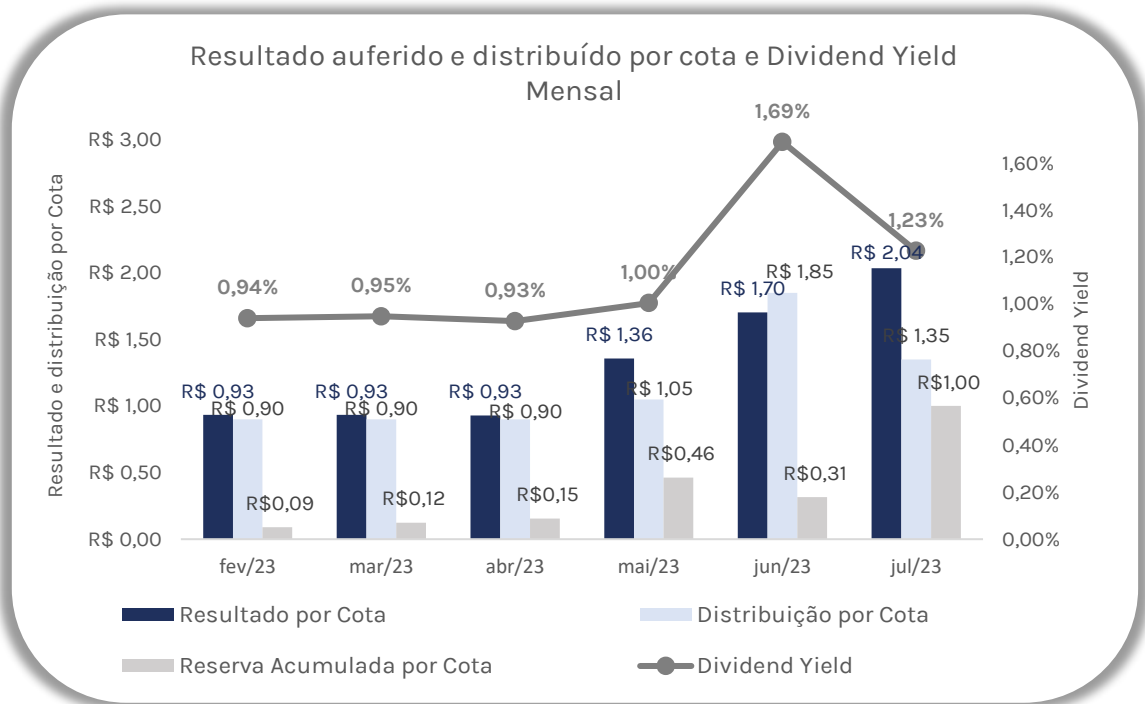
O resultado por cota do RINV11 referente a julho foi de R\$2,04, e será distribuído R\$1,35 aos cotistas. Após essa distribuição, o Fundo acumula R\$1,00 de reserva por cota.

Além dessa reserva, temos R\$9,04 por cota em ganho de capital ainda não realizado, que deve ser distribuído como dividendos à medida que os lucros sejam auferidos.

Resultado Real Investor FII	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23
Receitas - CRIs	R\$ 37.008	R\$ 35.208	R\$ 41.474	R\$ 41.464	R\$ 38.902	R\$ 90.970
Juros	R\$ 24.609	R\$ 24.608	R\$ 24.674	R\$ 27.263	R\$ 26.907	R\$ 26.525
Correção Monetária	R\$ 12.399	R\$ 10.599	R\$ 16.800	R\$ 14.201	R\$ 11.996	R\$ 4.444
Prêmio Estruturação						R\$ 60.000
Receitas - Liquidez	R\$ 8.285	R\$ 19.963	R\$ 20.875	R\$ 10.184	R\$ 12.192	R\$ 48.749
Receitas - FIIs	R\$ 247.489	R\$ 247.074	R\$ 241.442	R\$ 358.957	R\$ 380.618	R\$ 388.925
Dividendos	R\$ 248.257	R\$ 245.922	R\$ 250.890	R\$ 272.043	R\$ 268.536	R\$ 267.148
Ganho de Capital	-R\$ 767	R\$ 1.152	-R\$ 9.448	R\$ 86.914	R\$ 112.082	R\$ 121.777
Receitas - Ações	R\$ 26.312	R\$ 2.447	R\$ 12.578	R\$ 55.741	R\$ 137.660	R\$ 151.181
Dividendos	R\$ 25.514	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 7.500	R\$ 31.822	R\$ 53.574
Ganho de Capital	R\$ 799	R\$ 2.447	R\$ 12.578	R\$ 48.242	R\$ 105.838	R\$ 97.607
Despesas	-R\$ 39.081	-R\$ 24.485	-R\$ 37.217	-R\$ 59.001	-R\$ 58.239	-R\$ 68.880
Administrativas	-R\$ 28.388	-R\$ 23.568	-R\$ 29.182	-R\$ 23.495	-R\$ 29.588	-R\$ 29.744
Operacionais	-R\$ 10.693	-R\$ 917	-R\$ 8.034	-R\$ 35.507	-R\$ 28.651	-R\$ 39.136
Resultado	R\$ 280.014	R\$ 280.206	R\$ 279.152	R\$ 407.345	R\$ 511.133	R\$ 610.944
Resultado por Cota	R\$ 0,93	R\$ 0,93	R\$ 0,93	R\$ 1,36	R\$ 1,70	R\$ 2,04
Rendimentos Distribuídos	R\$ 270.116	R\$ 270.116	R\$ 270.116	R\$ 315.135	R\$ 555.239	R\$ 405.174
Distribuição por Cota	R\$ 0,90	R\$ 0,90	R\$ 0,90	R\$ 1,05	R\$ 1,85	R\$ 1,35
Reserva Acumulada	R\$ 27.279	R\$ 37.369	R\$ 46.405	R\$ 138.614	R\$ 94.509	R\$ 300.279
Reserva Acumulada por Cota	R\$ 0,09	R\$ 0,12	R\$ 0,15	R\$ 0,46	R\$ 0,31	R\$ 1,00

Composição de rendimento

O gráfico abaixo retrata a evolução do resultado mensal obtido pelo RINV11, o *dividend yield* distribuído nos últimos 6 meses, e o saldo acumulado de resultado não distribuído por cota.



Outras Informações

Objetivo do Fundo	
Gerar ganho de capital e a obtenção de renda a partir da alocação em (i) Recebíveis, (ii) Cotas de FIIs, (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\$ 33.025.681,79	300.129
Valor Cota a Mercado (31/07)	Patrimônio/Cota
R\$ 111,35	R\$ 110,04
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.

Glossário

Cota Valor de Mercado: valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.

Cota Patrimonial: representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do fundo.

Dividend Yield: rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do fundo. É calculado pela divisão do rendimento sobre a cota valor de mercado.

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.

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.

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.

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.

FII de Tijolo: tipo de Fundo Imobiliário que investe o patrimônio diretamente em imóveis.

FII de Papel: tipo de Fundo Imobiliário cuja principal alocação são títulos de dívida, atreladas ao setor imobiliário.

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