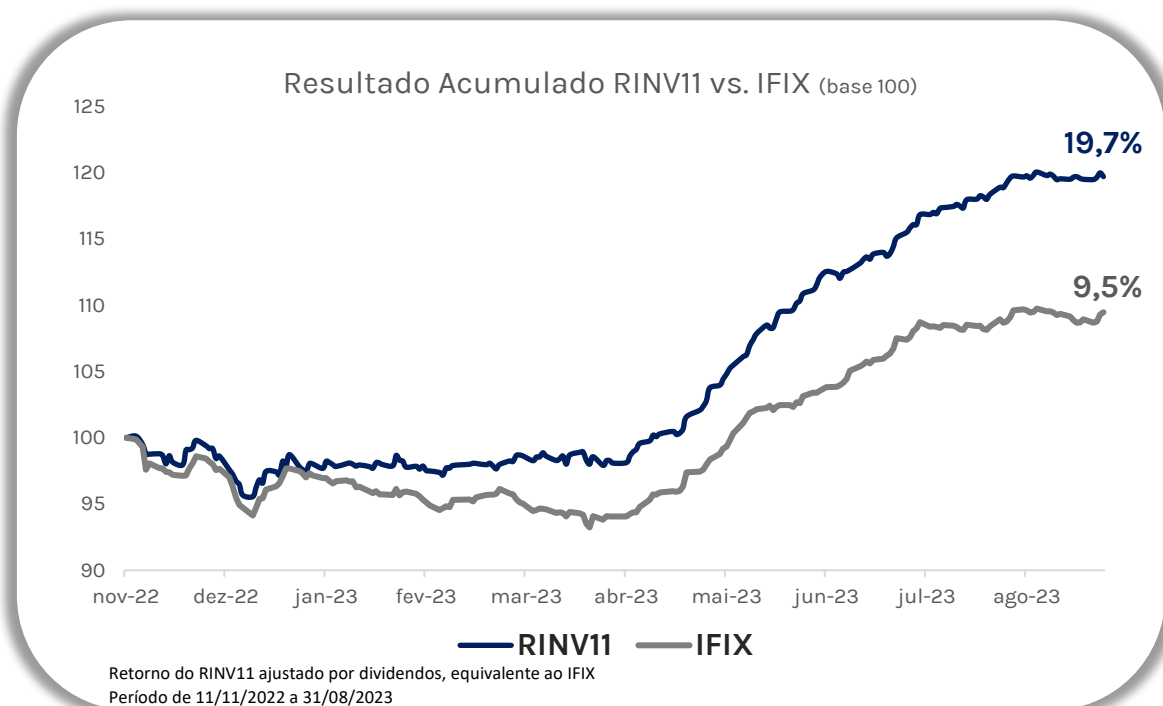


REAL INVESTOR FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RINV11

Relatório Mensal
AGOSTO 2023

Comentários do Gestor

Em agosto o índice de fundos imobiliários (IFIX) teve novamente um resultado positivo, avançando +0,49%, enquanto o RINV11 obteve uma performance de +0,68%. Desde o início (11/11/2022), o resultado da cota patrimonial ajustada aos dividendos foi de 19,71%, contra 9,48% do IFIX, um dos melhores retornos entre Fundos Imobiliários no período.



No mês, os Fundos Imobiliários contribuíram com +1,3% do resultado, seguido dos CRIs com +0,15% e as ações do setor imobiliário com -0,40%. O principal destaque positivo ficou para os fundos de recebíveis, que contribuíram com +0,7% do resultado, estratégia com percentual importante dentro do RINV11.

A distribuição de dividendos referente a agosto será de R\$2,00 por cota, equivalente a um dividend yield de 1,84% a.m. Nesse período, o resultado caixa foi de R\$2,72 por cota, acumulando R\$0,72 por cota a serem pagos no futuro. Além do lucro acumulado ainda não distribuído, que ao final do mês era equivalente a R\$1,73/cota, a alocação atual ainda possui um resultado de quase R\$7,00/cota que se tornará distribuível ao passo que esses ativos forem realizados.

2a Emissão de Cotas do RINV11

O RINV11 acumulou desde sua primeira emissão resultados muito positivos, que se destacaram entre a indústria, fato este que alimentou uma demanda crescente dos nossos atuais cotistas e do mercado de aumentar suas posições no Fundo. Em nossa posição de gestor, julgamos que o momento para a alocação no setor imobiliário – seja através de CRIs, bem como em fundos imobiliários e ações – é ainda muito positivo e, sendo assim, é com enorme satisfação que realizamos a 2a Emissão de Cotas do RINV11, conforme divulgado ao mercado em Fato Relevante em 18 de agosto de 2023.

Nesta emissão visamos a captação de até R\$60 milhões, que já estão em boa parte destinados à ativos em que identificamos grande margem de segurança para alocação, e que deverão manter a excelente trajetória de resultados que o RINV11 tem entregado até aqui.

O preço da subscrição será o valor patrimonial de cinco dias úteis anteriores à data das respectivas liquidações, para proporcionar um preço de entrada justo aos novos cotistas e aos atuais, sendo que prevalecerá o seguinte cronograma:

29/08	Data-base do Direito de preferência
01/09	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência
08/09	Divulgação do Preço de Emissão – R\$108,44 por cota
14/09	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência
15/09	Liquidação do Direito de Preferência
19/09	Início do Período de Exercício de Sobras e Montante Adicional
25/09	Encerramento do Período de Sobras e Montante Adicional
29/09	Liquidação de Sobras e Montante Adicional
03/10	Divulgação do Preço de Emissão no Período de Subscrição
09/10	Início do Período de Subscrição
11/10	Encerramento do Período de Subscrição
19/10	Liquidação da Oferta

Os custos da 2ª emissão de cotas serão integralmente subsidiados pela Real Investor Gestão de Recursos, o que entendemos ser uma boa prática para a classe e uma iniciativa rara no mercado, que por fim, beneficiará em primeiro lugar o cotista entrante, que terá 100% do seu capital comprometido efetivamente alocado em cotas do RINV11.

Também vislumbramos um acréscimo de valor importante para os cotistas vindo do ganho de liquidez que essa segunda emissão trará ao ativo. Nesse sentido, reforçamos que buscaremos manter um passo de crescimento sustentável do Patrimônio do Fundo, sem prejudicar os resultados que a gestão é capaz de entregar.

Paralelamente à emissão de cotas presente, temos visto o mercado secundário do RINV11 com um incremento no volume de negociações e aumento da liquidez do papel. Destacamos que ao final de agosto o fundo possuía mais de 500 cotistas, o que garante a continuidade de isenção tributária mesmo com a nova legislação, alterada a partir da Medida Provisória no 1.184 de 2023 que entrará em vigor em 1º de janeiro de 2024.

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

1. Cotas de Fundos Imobiliários (FIIs)

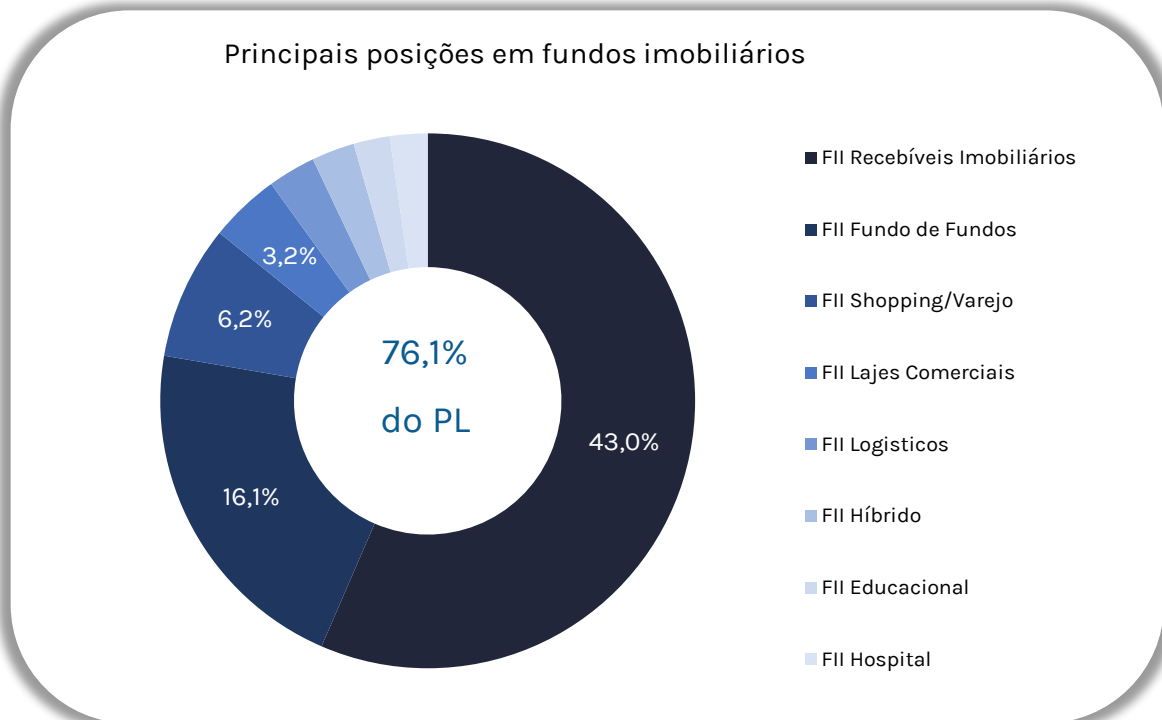
A classe de Fundos Imobiliários representava, ao final de agosto, 76% do Patrimônio Líquido (PL). O principal destaque no mês foram os fundos de recebíveis, em especial para o Cyrela Crédito FII, maior posição do fundo, que teve um retorno de +4,2% e para o WHG Real Estate FII, com um resultado de +4,3%.

Os FoFs tiveram outro mês de altas importante, contribuindo com +0,39% do resultado do RINV11 em agosto, o que proporcionou uma janela de realização para posições que detínhamos na classe, como o KFOF11 e BCIA11.

Aumentamos em agosto as nossas posições em alguns fundos de recebíveis de carteiras indexadas à inflação, que tiveram recentemente uma redução de seus dividendos devido à queda na remuneração vinda de correção monetária, o que fez com que a cotação a mercado desses fundos fosse penalizada, possibilitando a alocação com uma boa margem de segurança.

Por fim, entramos na emissão do Fundo de shoppings da Capitânia, CPSH11, cuja oferta ocorreu R\$100,00, sendo que em seguida a sua cota patrimonial foi atualizada para R\$115. O Fundo apresenta um excelente portfólio, com indicadores operacionais acima de seus pares. Além disso, dadas as condições de compra, deve apresentar um dividendo atrativo no curto prazo.

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

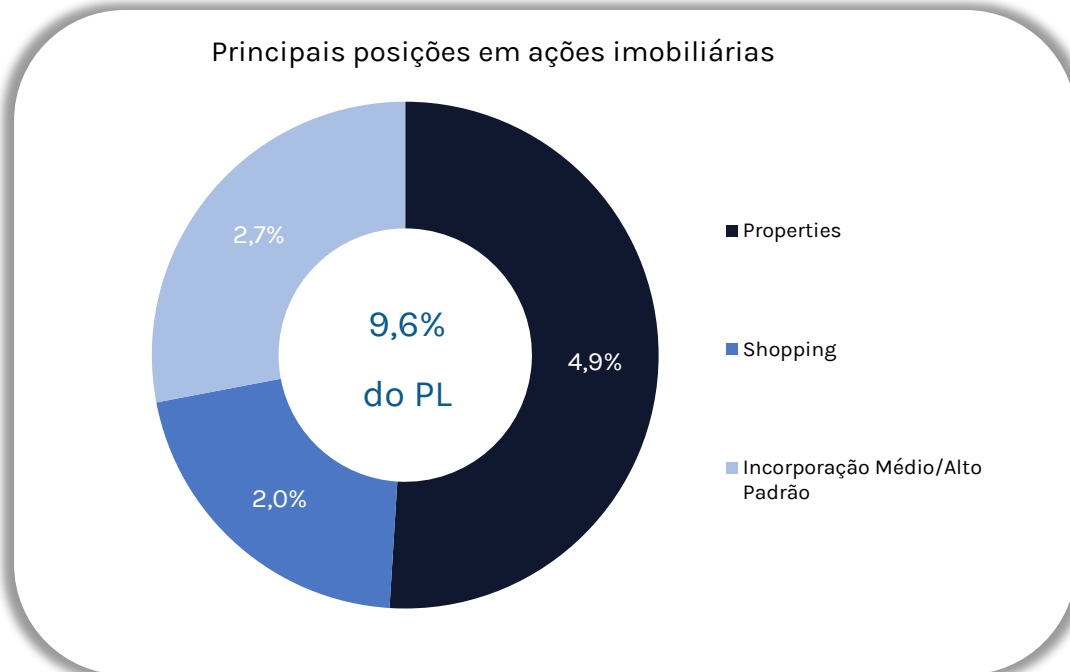


2. Ações do Setor Imobiliário

Em agosto o mercado acionário teve um desempenho negativo, e no RINV11 tivemos uma atribuição próxima de -0,4% para as ações do portfólio. Apesar dos bons resultados reportados pelas empresas da nossa carteira, a classe como um todo teve uma performance negativa, o que aumentou a margem de segurança entre o preço de mercado e o valor justo das empresas.

Finalizamos durante o mês a posição que detínhamos na Incorporadora Moura Dubeaux (MDNE3). Adquirimos ações da empresa a um preço inicial de R\$5,90, em seguida da primeira captação do RINV11, em novembro de 2022, e finalizamos as vendas em agosto em cotações que superavam os R\$11,00, resultando em um retorno de aproximadamente 60% no período.

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



3. Recebíveis

Mantivemos a carteira de CRIs já detida, que somava ao final de agosto 14% do PL. Seguimos construtivos a classe na carteira do RINV11, com alguns papéis avançando no processo de análise e diligência e que poderão vir a compor o grupo de ativos nos próximos meses.

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	27%
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 54,8% concluídas e as vendas, 35% realizadas; (ii) 2 imóveis em Alienação Fiduciária para a operação com montante equivalente a 174% do valor da emissão.



Relatório Mensal | Agosto 2023

Tomador	Vanguarda Engenharia
Setor	Resid. Classe Média
Taxa	INCC + 11%
Vencimento	ago/25
LTV	65%
Prazo Médio	2,0 anos
Securitizadora	Casa de Pedra

Financiamento de duas obras na cidade de Teresina-PI. Os empreendimentos são o Jonathas Nunes (52% de vendas e 45% de obras realizadas) e o Dom Severino (com 71% de vendas e 26% de obras realizadas). A operação possui desembolsos trimestrais, e o fundo irá investir R\$ 1,5mi no CRI, já investidos R\$ 740 mil.



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

Financiamento da 5ª loja da rede Real Supermercados, em Batatais/SP, com previsão de finalização em nov/23. Conta com AF da 4ª loja 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 agosto, ficou distribuído da seguinte forma:

CRI 14%	Ativo	LTV	Remuneração	% PL
	CRI Credlar	27%	IPCA + 13,0% a.a.	5,8%
	CRI Real Supermercado	59%	CDI + 5,0% a.a.	4,6%
	CRI Vanguarda	65%	INCC + 11,0% a.a.	3,6%

FII 76%	Ativo	Setor	% PL
	FII	Recebíveis Imobiliários	43,0%
	FII	Fundo de Fundos	16,1%
	FII	Shopping/Varejo	6,2%
	FII	Lajes Comerciais	3,2%
	FII	Logísticos	2,2%
	FII	Híbrido	2,0%
	FII	Educacional	1,7%
	FII	Hospital	1,7%

Ações 10%	Ativo	Setor	% PL
	Ação	Propriedades	4,9%
	Ação	Incorporação	2,7%
	Ação	Shopping	2,0%

Caixa 2%	Ativo	% PL
	Fundos de Renda Fixa	2,1%

Demonstração de resultado

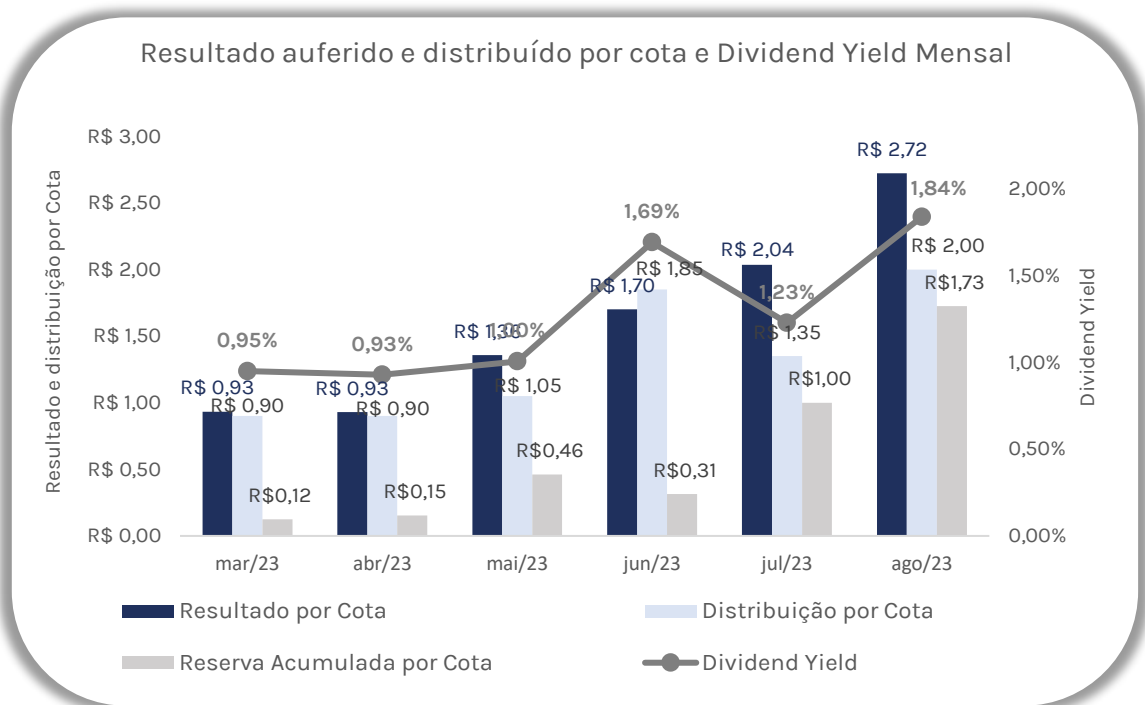
Em agosto realizamos o melhor resultado mensal desde o início do fundo, R\$2,72 por cota, e a distribuição também será a melhor distribuição mensal, de R\$2,00 por cota. Após esse evento, o Fundo acumula R\$1,73 de reserva por cota.

Além dessa reserva, temos R\$6,99 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	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23
Receitas - CRIs	R\$ 35.208	R\$ 41.474	R\$ 41.464	R\$ 38.902	R\$ 90.970	R\$ 49.328
Juros	R\$ 24.608	R\$ 24.674	R\$ 27.263	R\$ 26.907	R\$ 26.525	R\$ 45.648
Correção Monetária	R\$ 10.599	R\$ 16.800	R\$ 14.201	R\$ 11.996	R\$ 4.444	R\$ 3.680
Prêmio Estruturação					R\$ 60.000	
Receitas - Liquidez	R\$ 19.963	R\$ 20.875	R\$ 10.184	R\$ 12.192	R\$ 48.749	R\$ 11.070
Receitas - FIIs	R\$ 247.074	R\$ 241.442	R\$ 358.957	R\$ 380.618	R\$ 388.925	R\$ 516.856
Dividendos	R\$ 245.922	R\$ 250.890	R\$ 272.043	R\$ 268.536	R\$ 267.148	R\$ 242.050
Ganho de Capital	R\$ 1.152	-R\$ 9.448	R\$ 86.914	R\$ 112.082	R\$ 121.777	R\$ 274.806
Receitas - Ações	R\$ 2.447	R\$ 12.578	R\$ 55.741	R\$ 137.660	R\$ 151.181	R\$ 310.784
Dividendos	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 7.500	R\$ 31.822	R\$ 53.574	R\$ 0
Ganho de Capital	R\$ 2.447	R\$ 12.578	R\$ 48.242	R\$ 105.838	R\$ 97.607	R\$ 310.784
Despesas	-R\$ 24.485	-R\$ 37.217	-R\$ 59.001	-R\$ 58.239	-R\$ 68.880	-R\$ 70.230
Administrativas	-R\$ 23.568	-R\$ 29.182	-R\$ 23.495	-R\$ 29.588	-R\$ 29.744	-R\$ 30.436
Operacionais	-R\$ 917	-R\$ 8.034	-R\$ 35.507	-R\$ 28.651	-R\$ 39.136	-R\$ 39.794
Resultado	R\$ 280.206	R\$ 279.152	R\$ 407.345	R\$ 511.133	R\$ 610.944	R\$ 817.808
Resultado por Cota	R\$ 0,93	R\$ 0,93	R\$ 1,36	R\$ 1,70	R\$ 2,04	R\$ 2,72
Rendimentos Distribuídos	R\$ 270.116	R\$ 270.116	R\$ 315.135	R\$ 555.239	R\$ 405.174	R\$ 600.258
Distribuição por Cota	R\$ 0,90	R\$ 0,90	R\$ 1,05	R\$ 1,85	R\$ 1,35	R\$ 2,00
Reserva Acumulada	R\$ 37.369	R\$ 46.405	R\$ 138.614	R\$ 94.509	R\$ 300.279	R\$ 517.828
Reserva Acumulada por Cota	R\$ 0,12	R\$ 0,15	R\$ 0,46	R\$ 0,31	R\$ 1,00	R\$ 1,73

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

11/11/2022

Prazo de Duração

Indeterminado

Patrimônio Líquido

R\$ 32.668.075,88

Cotas Emitidas

300.129

Valor Cota a Mercado (31/08)

R\$ 110,90

Patrimônio/Cota

R\$ 108,85

Taxa de Administração

1,00%

Taxa de Performance

15% sobre IPCA + Yield IMA-B 5

Gestor

Real Investor Gestão de Recursos Ltda.

Administrador

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