

REAL INVESTOR FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RINV11

Relatório Mensal
FEVEREIRO 2023

Comentários do Gestor

O mês de fevereiro foi negativo para o segmento imobiliário em geral, com os índices de Fundos Imobiliários (IFIX) e das empresas listadas do setor (IMOB) apresentando desvalorização de -0,45% e -4,6%, respectivamente. Parte da *performance* pode ser explicada pela inflação persistente e elevado grau de incerteza nos cenários doméstico e internacional, que contribuíram para o aumento da expectativa dos juros futuros.

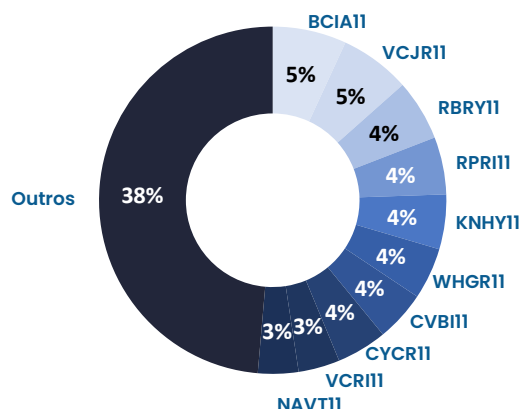
O Real Investor Imobiliário (RINV11) apresentou um resultado de -0,59% em variação patrimonial no mês (líquido de dividendos), negativamente impactado pela alocação em ações. O Fundo distribuirá um dividendo de R\$0,90/cota referente ao exercício de fevereiro, equivalente a um *dividend yield* de 0,94%.

Algumas empresas que compõem o índice de ações do setor imobiliário (IMOB) tiveram as demonstrações financeiras de 2022 divulgadas no mês. As que atuam no segmento de *shoppings* demonstraram bom desempenho e resiliência, mas seguem negociadas em um *cap rate* médio aproximado de 14% (aluguel anual sobre o valor do imóvel). Para efeito de comparação, em fevereiro foi concretizada a venda de parte do Outlet Catarina pelo XP Malls a um *cap rate* de 7,5%. Esse evento reforça a assimetria entre os preços dos ativos na economia real e os preços disponíveis no mercado de renda variável, que o RINV11 tem sido capaz de absorver devido ao mandato de alocação híbrida.

Ao longo do mês, o Fundo seguiu a estratégia de aquisição de FIIs de recebíveis atrelados à inflação. O elevado deságio de preços, em relação ao valor patrimonial dessa classe de fundos, tem fornecido uma taxa de retorno muito expressiva, com boa qualidade de portfólio. Importante destacar que a gestão tem priorizado fundos *Middle Risk*, com um monitoramento e relacionamento próximo tanto aos fundos investidos, quanto em relação à exposição aos CRIs. Apesar da piora do risco de crédito, os Fundos contam com uma carteira bem ajustada, com boas estruturas de garantias e alocações pulverizadas.

Abaixo as principais alocações de FIIs ao final de fevereiro:

Alocações em Fundos Imobiliários



*Data base: 28/02/2023

O portfólio de CRIs corresponde atualmente a 9% do portfólio, em dois papéis de perfil *High Yield*, ponderados com garantias reais e recebíveis. A estrutura das operações segue o formato que a gestora entende ser adequado: (i) cessão fiduciária de recebíveis; (ii) alienação fiduciária de imóvel; (iii) LTV com margem de segurança; (iv) aval dos sócios. Para os próximos meses, projeta-se a alocação em uma nova operação, que terá aproximadamente 5% do Patrimônio Líquido do Fundo, e incluirá novos desembolsos do CRI Vanguarda, que possui chamadas trimestrais.

Tomador	Credlar Empreend.
Setor	Resid. Classe Média
Taxa	IPCA + 13,0%
Vencimento	mai/26
LTV	27%
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\$ 110mi. 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.

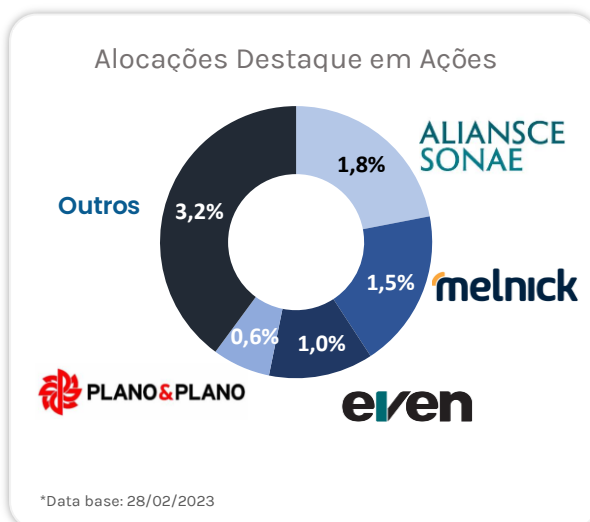


Tomador	Vanguarda Engenharia
Setor	Resid. Classe Média
Taxa	INCC + 11%
Vencimento	ago/25
LTV	67%
Prazo Médio	2,0 anos
Securitizadora	Casa de Pedra

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, e o fundo irá investir R\$ 1,5mi no CRI, já investidos R\$ 450 mil.



As ações do setor imobiliário ocupam 8% do Patrimônio Líquido do RINV11, priorizando aquelas de baixo endividamento, geradoras de caixa, e com valor negociado a mercado aquém do preço de seus ativos. Dessa forma, o portfólio está posicionado em incorporadoras 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).



A distribuição do mês foi majorada pelo dividendo anual distribuído pela Log Commercial Properties, que anunciou um pagamento aos acionistas de 5% de seu valor de mercado, impactando o resultado do Fundo em aproximadamente R\$0,08/cota.

Carteira consolidada

O patrimônio do Fundo, ao final do mês de fevereiro, ficou distribuído entre os segmentos de ativos conforme abaixo:

CRI 9%	Ativo	LTV	Remuneração	% PL
	CRI Credlar	27%	IPCA + 13,0% a.a.	7,1%
	CRI Vanguarda	67%	INCC + 11,0% a.a.	1,6%
FII 78%	Ativo	Setor		% PL
	FII	Recebíveis Imobiliários		45,4%
	FII	Fundo de Fundos		22,0%
	FII	Shopping/Varejo		5,5%
	FII	Híbrido		2,3%
	FII	Hospital		1,5%
	FII	Lajes Comerciais		0,7%
Ações 8%	Ativo	Setor		% PL
	Ação	Incorporação		4,2%
	Ação	Properties		2,1%
	Ação	Shopping		1,8%

As principais posições elencadas por ordem de participação no Patrimônio Líquido são:

Ativo	Classe	% PL
Credlar	CRI	7,1%
BCIA11	FII	5,3%
VCJR11	FII	5,1%
RBRY11	FII	4,4%
RPRI11	FII	4,1%
KNHY11	FII	4,0%
WHGR11	FII	3,7%
CVBI11	FII	3,6%
CYCR11	FII	3,6%
VCRI11	FII	3,0%
NAVT11	FII	2,9%
ALSO3	Ação	1,8%

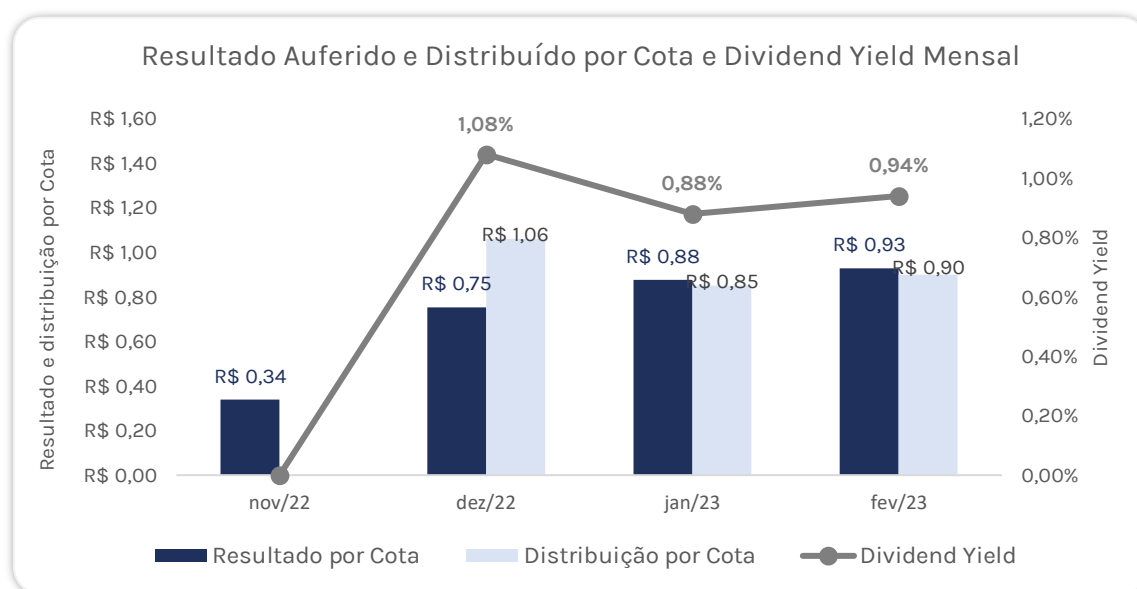
Demonstração de resultado

Será distribuído o montante de R\$0,90 por cota referente ao mês de fevereiro, equivalente a um *dividend yield* de 0,94% em relação à cota patrimonial. O resultado no mês de janeiro foi de R\$0,93/cota, acumulando R\$0,09/cota de resultado não distribuído.

Resultado Real Investor FII	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23
Receitas - CRIs	R\$ 20.474	R\$ 32.396	R\$ 32.761	R\$ 37.008
Juros	R\$ 20.474	R\$ 20.594	R\$ 24.562	R\$ 24.609
Correção Monetária		R\$ 11.802	R\$ 8.199	R\$ 12.399
Receitas - Liquidez	R\$ 37.792	R\$ 13.665	R\$ 6.930	R\$ 8.285
Receitas - FIIs	R\$ 27.762	R\$ 195.273	R\$ 238.361	R\$ 247.712
Dividendos	R\$ 14.809	R\$ 200.491	R\$ 236.192	R\$ 248.257
Ganho de Capital	R\$ 12.953	-R\$ 5.218	R\$ 2.170	-R\$ 544
Receitas - Ações	R\$ 15.396	R\$ 12.951	R\$ 20.169	R\$ 25.490
Dividendos	R\$ 1148	R\$ 0	R\$ 14.554	R\$ 25.514
Ganho de Capital	R\$ 14.248	R\$ 12.951	R\$ 5.615	-R\$ 24
Despesas	R\$ 0	-R\$ 28.147	-R\$ 35.157	-R\$ 39.515
Administrativas		-R\$ 16.701	-R\$ 28.607	-R\$ 28.388
Operacionais		-R\$ 11.446	-R\$ 6.551	-R\$ 11.127
Resultado	R\$ 101.424	R\$ 226.139	R\$ 263.064	R\$ 278.981
Resultado por Cota	R\$ 0,34	R\$ 0,75	R\$ 0,88	R\$ 0,93
Rendimentos Distribuídos	R\$ 0	R\$ 318.137	R\$ 255.110	R\$ 270.116
Distribuição por Cota	R\$ 0,00	R\$ 1,06	R\$ 0,85	R\$ 0,90
Reserva Acumulada	R\$ 101.424	R\$ 9.426	R\$ 17.381	R\$ 26.245
Reserva Acumulada por Cota	R\$ 0,34	R\$ 0,03	R\$ 0,06	R\$ 0,09

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.



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

11/11/2022

Prazo de Duração

Indeterminado

Patrimônio Líquido

R\$ 28.595.174,01

Cotas Emitidas

300.129

Valor Cota a Mercado (28/02)

R\$ 96,10

Patrimônio/Cota

R\$ 95,28

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.

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