

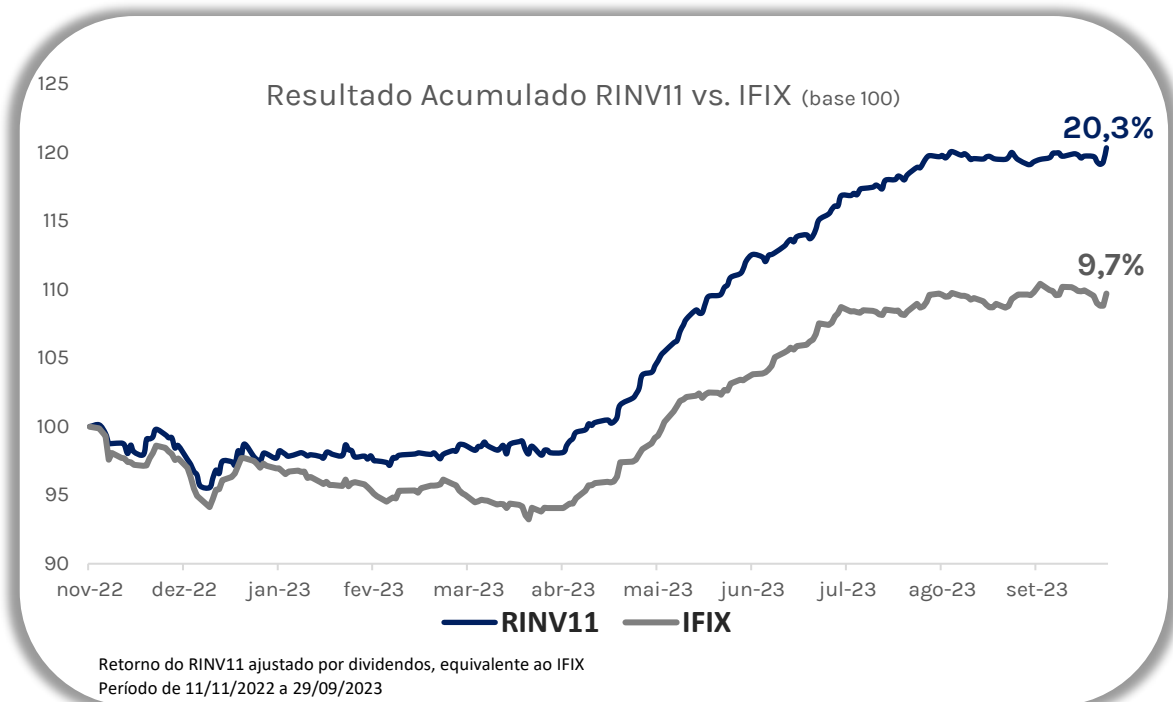
REAL INVESTOR FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RINV11

Relatório Mensal
SETEMBRO 2023

Comentários do Gestor

Em setembro, o índice de fundos imobiliários (IFIX) teve novamente um resultado positivo, avançando +0,20%, enquanto o RINV11 obteve uma performance de +0,52%. Desde o início (11/11/2022), o resultado da cota patrimonial ajustada aos dividendos foi de 20,3%, contra 9,7% do IFIX.



No mês, os Fundos Imobiliários contribuíram com +0,36%, seguido das ações do setor imobiliário com +0,10% e dos CRIs com +0,06%, resultado considerado líquido de custos.

A distribuição de dividendos referente a setembro para os cotistas do RINV11 será de R\$1,20 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 1,11% a.m., e a distribuição para os cotistas que exerceram o direito de preferência e possuem o recibo de cota RINV13 será de R\$0,60 por unidade. Nesse período, o resultado foi de R\$1,79 por cota, acumulando R\$0,59 por cota a serem pagos no futuro.

2ª Emissão de Cotas do RINV11

Estamos ainda com a 2ª Oferta de Cotas do RINV11 em andamento, sendo que a etapa final de novos entrantes será em 19 de outubro, com a subscrição voltada aos investidores profissionais. Os recibos devem ser convertidos em cotas negociáveis no início de novembro.

Durante a fase de direito de preferência, captamos R\$28,2 milhões e em sobras e montante adicional, novos R\$16,3 milhões, totalizando R\$44,5 milhões. Boa parte desse novo recurso já foi alocado mostrando o compromisso e a capacidade da gestão de realizar uma alocação célere e de boa qualidade.

Captação 2ª Emissão:

Cotas Iniciais	300.129 cotas	R\$32.494.967,83
Direito de Preferência	260.360 cotas	R\$28.233.438,40
Sobras e Montante Adicional	150.530 cotas	R\$16.323.473,20
Oferta Pública	-	-
Total de cotas	711.019 cotas	R\$76.981.368,06

Tivemos uma excelente aderência dos nossos cotistas nas fases de DP, Sobras e Montante Adicional e estamos animados de que a subscrição vinda da Oferta Pública será igualmente bem-sucedida, o que fará com que o fundo supere os R\$90 milhões de patrimônio líquido.

Nesse novo patamar de tamanho, acreditamos que os detentores de RINV11 terão um importante acréscimo de liquidez às suas cotas, a gestão ganha musculatura para continuar as alocações nas diversas oportunidades que temos encontrado no mercado, e seguimos com a mesma ânsia de entregar bons resultados e atender (se possível, superar) as expectativas dos nossos cotistas.

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 setembro, 68% do Patrimônio Líquido (PL). A redução desta proporção frente ao mês anterior ocorreu por conta da liquidação das sobras e montante adicional no dia 29/09. Na data de divulgação do relatório (17/10), esse percentual já se encontra em 84%.

A classe apresentou um retorno de +0,36% no mês, com o principal destaque sendo os fundos de recebíveis. Dentro dessa classe, posições importantes da nossa carteira tiveram um bom resultado, em especial o BTG Pactual Crédito Imobiliário FII (BTCI11) e Cyrela Crédito FII (CYCR11), que tiveram um retorno de +4,2% e +2,7%, respectivamente.

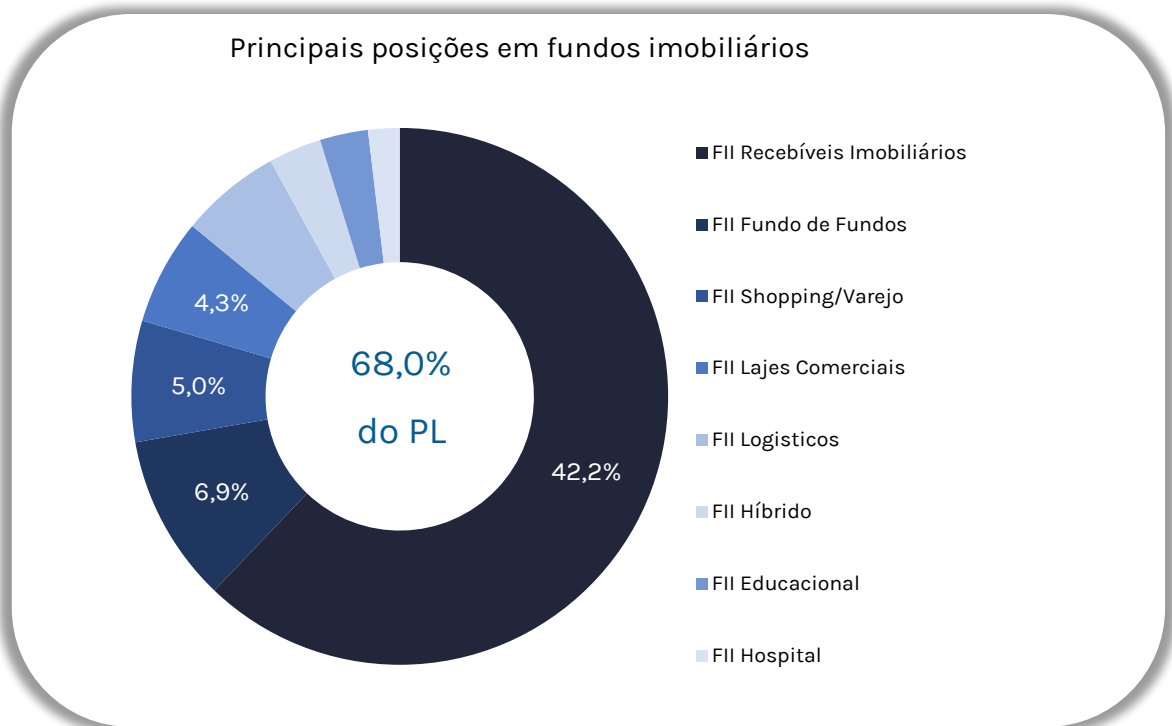
Ao longo de setembro, obtivemos ganhos de capital realizados muito expressivos na carteira de Fundos Imobiliários. Boa parte do resultado obtido neste mês foi oriundo de vendas de Fundos de Fundos, que já concentraram um percentual relevante do portfólio há alguns meses. Comentamos sobre a alocação em Fofs em edições anteriores do Relatório Gerencial ([acesse aqui](#), [acesse aqui](#)²).

Vale lembrar que entre novembro de 2022 (início do fundo) e março de 2023, o índice IFIX apresentou quedas todos os meses e havia certo ceticismo quanto à classe. Nesse período, nosso desempenho se manteve neutro em termos de ganho de capital, uma vez que equilibramos eventuais perdas com lucros, preservando o dividendo do fundo, e readequando o portfólio.

A partir de abril, com a melhora da precificação de fundos imobiliários no mercado, temos obtido ganhos de capital significativos em praticamente todas as nossas posições, possibilitando que as vendas de ativos gerem lucro distribuível, como vem ocorrendo nos últimos meses.

Estamos continuamente buscando novas oportunidades e nos adaptando às mudanças de mercado, ao passo que colhemos safras anteriores, cultivamos novas teses com maior margem de segurança.

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



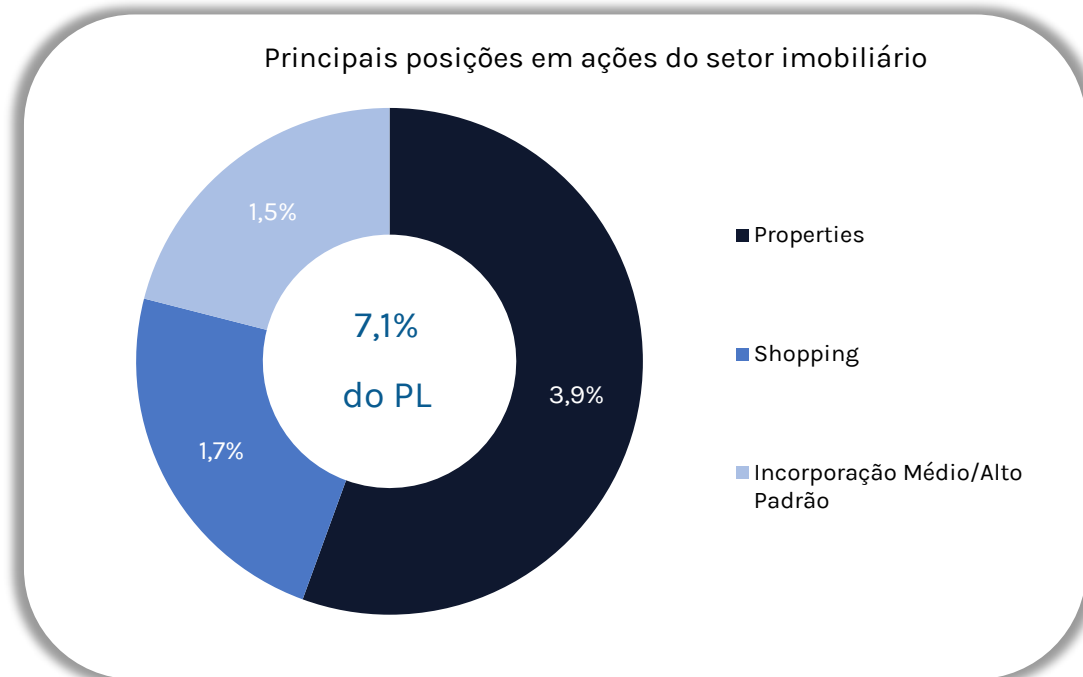
2. Ações do Setor Imobiliário

Por conta dos recursos da oferta, a alocação na classe saiu de 9% ao final de agosto para 7% ao final de setembro, e à data em que este relatório é escrito em outubro o percentual anterior já foi retomado para o mesmo patamar de 9%.

Em setembro o mercado acionário teve um desempenho positivo, e no RINV11 tivemos uma atribuição próxima de +0,2% para as ações do portfólio.

Como principais acontecimentos, a Melnick (MELK3) e a Even (EVEN3) anunciaram o pagamento de dividendos, de 4,4% e 3,9% em relação ao seu valor de mercado, respectivamente. O dividendo da Even foi pago dentro do próprio mês de setembro, enquanto a Melnick pagará em outubro/23. Ambas as empresas estão bem posicionadas em suas respectivas praças (Porto Alegre e São Paulo), e seguem entregando bons resultados e com boas perspectivas, em linha com nossa tese.

Ao término desse período, os principais segmentos de ações do setor imobiliário na carteira do RINV11 estavam dispostos conforme abaixo:



3. Recebíveis

Mantivemos a carteira de CRIs já detida, que somava ao final de setembro 6% do PL. Assim como já mencionado, o percentual alocado foi diluído pelos recursos da oferta, mas temos boas operações no pipeline, que devem ser adicionadas à carteira do fundo em breve. Com um Patrimônio Líquido mais robusto, temos conseguido negociar operações de boa qualidade com taxas atrativas, e mantendo uma diversificação adequada.

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

Tomador	Credlar Empreend.	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 57,1% concluídas e as vendas, 35% realizadas; (ii) 2 imóveis em Alienação Fiduciária para a operação com montante equivalente a 184% do valor da emissão. A amortização já foi iniciada e segue um fluxo mensal, que reduz o risco e a exposição na operação.
Setor	Resid. Classe Média	
Taxa	IPCA + 13,0%	
Vencimento	mai/26	
LTV	27%	
Prazo Médio	1,8 anos	
Securitizadora	Província	



Tomador	Vanguarda Engenharia
Setor	Resid. Classe Média
Taxa	INCC + 11%
Vencimento	ago/25
LTV	66%
Prazo Médio	1,7 anos
Securizadora	Casa de Pedra

Financiamento de duas obras na cidade de Teresina-PI. Os empreendimentos são o Jonathas Nunes (52% de vendas e 49% de obras realizadas) e o Dom Severino (com 72% de vendas e 30% de obras realizadas). A operação possui desembolsos trimestrais, e o fundo irá investir R\$ 3,4mi no CRI, já investidos R\$ 740 mil.



Tomador	Real Supermercados
Setor	Varejo
Taxa	CDI + 5%
Vencimento	jul/33
LTV	59%
Prazo Médio	4,2 anos
Securizadora	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 R\$200 mil, superior ao valor da PMT mensal de juros. Operação ainda possui fundo de reserva de 2 parcelas de juros e aval dos sócios e demais empresas do grupo.



Carteira consolidada

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

CRI 6%	Ativo	LTV	Remuneração	% PL
	CRI Credlar	27%	IPCA + 13,0% a.a.	2,4%
	CRI Real Supermercados	59%	CDI + 5,0% a.a.	1,9%
	CRI Vanguarda	66%	INCC + 11,0% a.a.	1,5%

FII 68%	Ativo	Setor	% PL
	FII	Recebíveis Imobiliários	42,2%
	FII	Fundo de Fundos	6,9%
	FII	Shopping/Varejo	5,0%
	FII	Lajes Comerciais	4,3%
	FII	Híbrido	4,1%
	FII	Educacional	2,2%
	FII	Logísticos	2,0%
	FII	Hospital	1,3%

Ações 7%	Ativo	Setor	% PL
	Ação	Propriedades	3,9%
	Ação	Shopping	1,7%
	Ação	Incorporação	1,5%

Caixa 21%	Ativo	% PL
	Fundos de Renda Fixa	21,4%

O elevado volume em caixa reportado ocorreu por conta da liquidação das sobras e montante adicional no fechamento do mês (29/09), recurso que deve ser investido ao longo do mês de outubro. Conforme comentado anteriormente, a gestão já alocou quase 100% do recurso captado no direito de preferência em 10 dias.

Demonstração de resultado

Em setembro, o resultado por cota do RINV11 foi de R\$1,79*, será distribuído R\$1,20 aos cotistas e R\$0,60* aos detentores do recibo RINV13 (Direito de Preferência). Após esse evento o Fundo acumula R\$1,79 de reserva por cota.

Além dessa reserva, temos R\$2,78 por cota* em ganho de capital ainda não realizado, que deve ser distribuído como dividendos à medida que os lucros sejam auferidos.

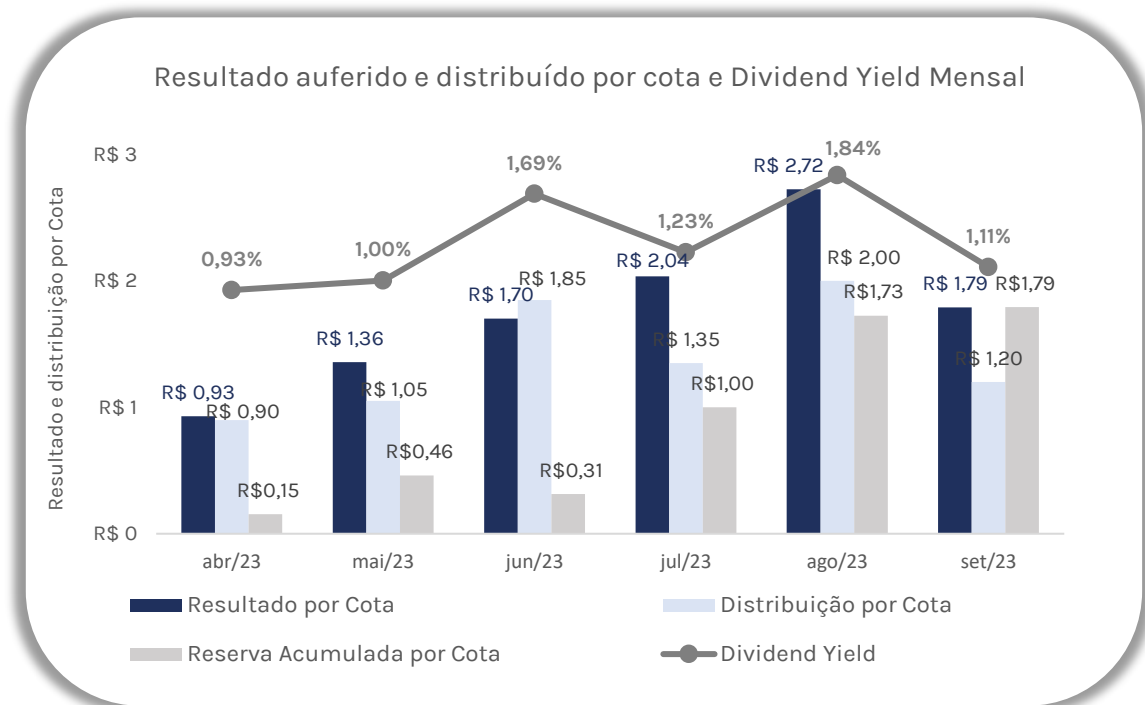
Resultado Real Investor FII	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23
Receitas - CRIs	R\$ 41.474	R\$ 41.464	R\$ 38.902	R\$ 90.970	R\$ 49.328	R\$ 54.210
Juros	R\$ 24.674	R\$ 27.263	R\$ 26.907	R\$ 26.525	R\$ 45.648	R\$ 51.972
Correção Monetária	R\$ 16.800	R\$ 14.201	R\$ 11.996	R\$ 4.444	R\$ 3.680	R\$ 2.239
Prêmio Estruturação				R\$ 60.000		
Receitas - Liquidez	R\$ 20.875	R\$ 10.184	R\$ 12.192	R\$ 48.749	R\$ 11.070	R\$ 42.405
Receitas - FII's	R\$ 241.442	R\$ 358.957	R\$ 380.618	R\$ 388.925	R\$ 516.856	R\$ 660.851
Dividendos	R\$ 250.890	R\$ 272.043	R\$ 268.536	R\$ 267.148	R\$ 242.050	R\$ 242.381
Ganho de Capital	-R\$ 9.448	R\$ 86.914	R\$ 112.082	R\$ 121.777	R\$ 274.806	R\$ 48.470
Receitas - Ações	R\$ 12.578	R\$ 55.741	R\$ 137.660	R\$ 151.181	R\$ 310.784	R\$ 148.897
Dividendos	R\$ 0	R\$ 7.500	R\$ 31.822	R\$ 53.574	R\$ 0	R\$ 23.968
Ganho de Capital	R\$ 12.578	R\$ 48.242	R\$ 105.838	R\$ 97.607	R\$ 310.784	R\$ 124.929
Despesas	-R\$ 37.217	-R\$ 59.001	-R\$ 58.239	-R\$ 68.880	-R\$ 70.230	-R\$ 135.711
Administrativas	-R\$ 29.182	-R\$ 23.495	-R\$ 29.588	-R\$ 29.744	-R\$ 30.436	-R\$ 33.335
Operacionais	-R\$ 8.034	-R\$ 35.507	-R\$ 28.651	-R\$ 39.136	-R\$ 39.794	-R\$ 102.376
Resultado	R\$ 279.152	R\$ 407.345	R\$ 511.133	R\$ 610.944	R\$ 817.808	R\$ 770.652
Resultado por Cota	R\$ 0,93	R\$ 1,36	R\$ 1,70	R\$ 2,04	R\$ 2,72	R\$ 1,79
Rendimentos Distribuídos	R\$ 270.116	R\$ 315.135	R\$ 555.239	R\$ 405.174	R\$ 600.258	R\$ 516.371
Distribuição por Cota	R\$ 0,90	R\$ 1,05	R\$ 1,85	R\$ 1,35	R\$ 2,00	R\$ 1,20
Reserva Acumulada	R\$ 46.405	R\$ 138.614	R\$ 94.509	R\$ 300.279	R\$ 517.828	R\$ 772.110
Reserva Acumulada por Cota	R\$ 0,15	R\$ 0,46	R\$ 0,31	R\$ 1,00	R\$ 1,73	R\$ 1,79
Quantidade de Cotas	300.129	300.129	300.129	300.129	300.129	711.019**

* Quantidade de cotas calculada com base em: (i) 300.129 cotas iniciais do RINV11 somada ao período proporcional de: (ii)Direito de Preferência (260.360 por 10 dias úteis, sendo que setembro teve 20 dias úteis) e (iii) Sobras e Montante Adicional (150.530 por 0 dias úteis).

** Quantidade de cotas/recibos finais em setembro: (i) 300.129 cotas iniciais (RINV11); (ii) 260.360 recibos de Direito de Preferência (RINV13); (iii) 150.530 recibos de Sobras e Montante Adicional (RINV14).

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\$ 76.981.368,06

Cotas Emitidas

711.019

Valor Cota a Mercado (29/09)

R\$ 113,51

Patrimônio/Cota

R\$ 108,27

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