

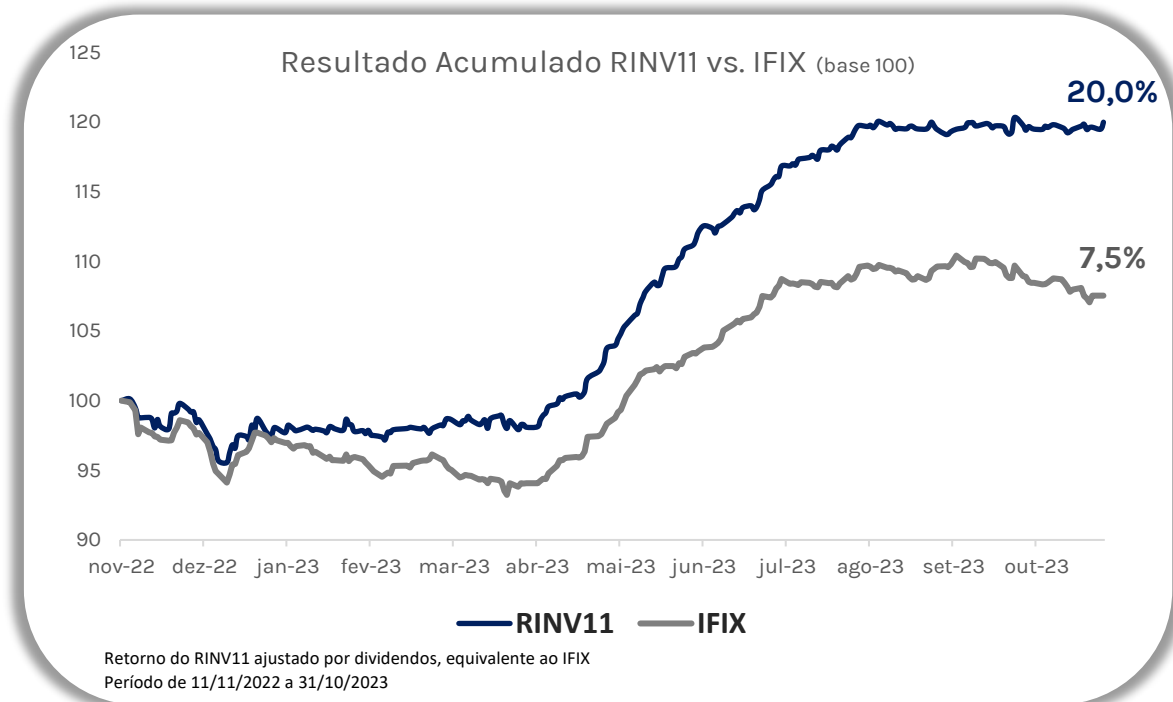
REAL INVESTOR FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**RINV11**

Relatório Mensal  
OUTUBRO 2023

## Comentários do Gestor

Em outubro o índice de fundos imobiliários (IFIX) recuou -1,97%, enquanto o RINV11 obteve um retorno de -0,28% em seu valor patrimonial. Desde o início (11/11/2022), o resultado da cota patrimonial ajustada aos dividendos foi de 19,99%, contra 7,53% do IFIX, um retorno adicional bastante expressivo no período.



No mês, as ações do setor imobiliário contribuíram com +0,10% do resultado, seguido dos CRIs com +0,03% e os Fundos Imobiliários com -0,41%. Os destaques positivos ficaram para Even e ALLOS, que tiveram um retorno de +2,92% e +1,37%, respectivamente, e são importantes posições na estratégia de ações do RINV11.

A distribuição de dividendos referente a outubro para os cotistas do RINV11 e para os recibos RINV13 e RINV14 será de R\$1,10 por cota, equivalente a um dividend yield de 1,0% a.m. O recibo RINV15, referente aos cotistas aderentes à Oferta Pública, que teve sua liquidação financeira no dia 19/10 terá a distribuição de R\$0,42, proporcional aos dias úteis desde a integralização até o fim do mês. Todos os recibos serão convertidos em cotas no dia 03/11 e início de negociação em 06/11.

## 2a Emissão de Cotas do RINV11

Em outubro, finalizamos com sucesso a 2ª Emissão de Cotas do RINV11, captando 100% do volume da oferta, com 545.306 novas cotas emitidas equivalente a R\$59.110.132 de patrimônio integralizado.

Com a conclusão da emissão, passamos a ter um patrimônio superior a R\$90 milhões, um número crescente de cotistas e notado aumento da liquidez do ativo. Ao mesmo tempo, a gestão é municiada de novos recursos para alocação, em um cenário animador e com oportunidades a serem colhidas no setor imobiliário.

Lembramos também que todos os custos da 2ª emissão foram integralmente subsidiados pela Real Investor, o que entendemos ser uma boa prática para a classe e uma iniciativa que beneficia os cotistas.

Assim como na 1a Emissão de Cotas, nesta também empenhamos pouco recurso em divulgação e distribuição e, mesmo assim, obtivemos uma excelente aderência à oferta. Agrademos aos cotistas pela confiança depositada e seguimos motivados para continuar entregando um bom resultado aos nossos investidores.

Segue, por fim, um resumo da captação de cotas na 2ª emissão:

---

### Captação 2ª Emissão:

Cotas Iniciais	300.129 cotas	R\$ 32.061.915,77
Direito de Preferência	260.360 cotas	R\$ 27.813.508,16
Sobras e Montante Adicional	150.530 cotas	R\$ 16.080.685,91
Oferta Pública	134.416 cotas	R\$ 14.359.273,75
<b>Total de cotas</b>	<b>845.435 cotas</b>	<b>R\$ 90.315.383,59</b>

---

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

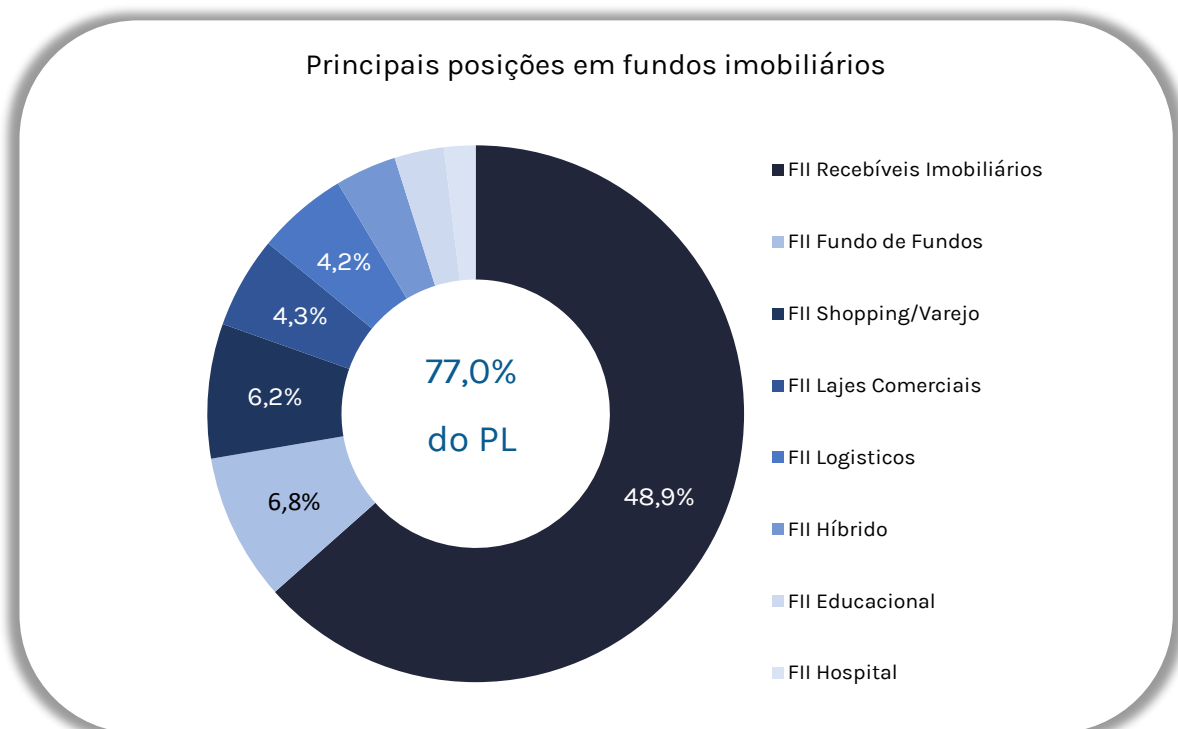
## 1. Cotas de Fundos Imobiliários (FIIs)

A classe de Fundos Imobiliários representava, ao final de outubro, 77% do Patrimônio Líquido (PL). Os FIIs apresentaram um retorno de -0,41% no mês, com principal destaque negativo sendo o fundo de lajes da BR Properties (BROF11), que teve uma desvalorização de -6,46% e representa 2,9% do PL do Fundo. O Fundo segue ainda bastante descontado em relação ao seu valor patrimonial e seguimos confortáveis com a tese, conforme abordado em relatório anteriores. ([acesse aqui](#)).

Ao longo de outubro, seguimos aumentando as nossas posições em alguns fundos de recebíveis que estão com descontos desproporcionais em relação aos seus fundamentos. Como exemplo, o fundo de recebíveis da Vinci (VCRI11), tem sido negociado a aproximadamente 85% do seu valor patrimonial, o que avaliamos exagerado em relação aos riscos de seu portfólio.

Como já mencionado nos últimos relatórios, temos reduzido mês a mês as nossas posições em Fundos de Fundos (FoFs), que já chegaram a representar 24% do Patrimônio Líquido do fundo em janeiro/23 e atualmente somam pouco mais de 6% do PL.

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

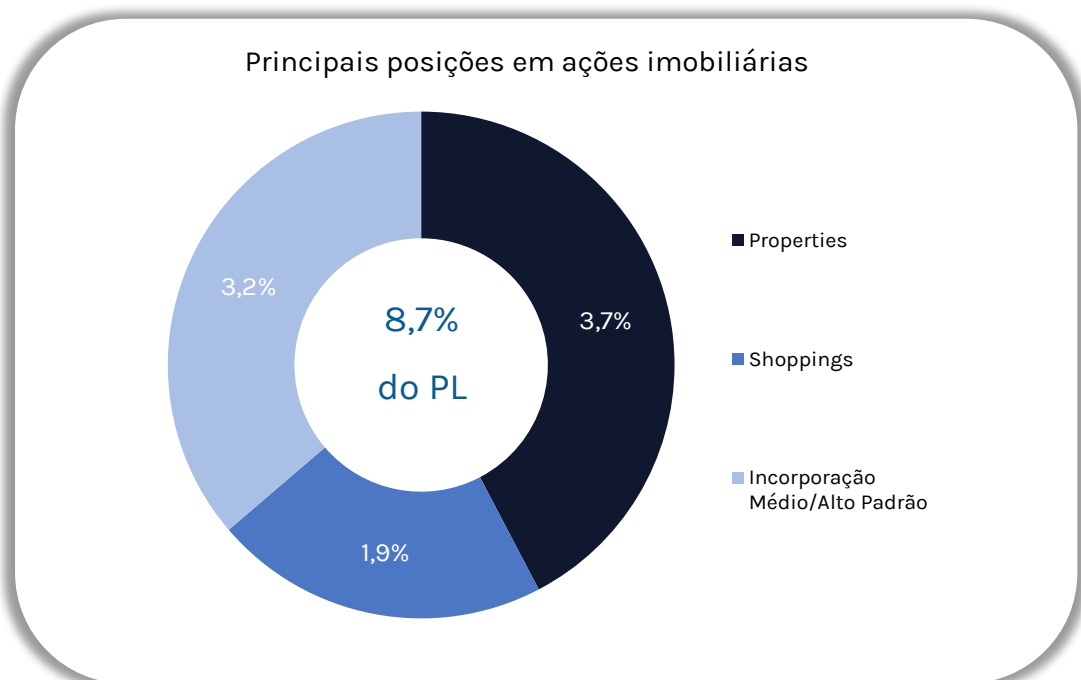


## 2. Ações do Setor Imobiliário

Em outubro o Ibovespa teve um desempenho negativo de -2,9%, ao passo em que o as ações do portfólio do RINV11 tiveram uma contribuição positiva no mês, adicionando +0,17% ao resultado. Os principais destaques foram a Even (EVEN3), que teve um retorno de +2,92% e a ALLOS (ALOS3), com +1,37% no mês.

Ao longo dos últimos meses foram anunciadas vendas de ativos pela Allos (ALOS3) de aproximadamente R\$ 1 bilhão em patamares de preços atrativos para a companhia. Pela métrica de *cap rate*, que avalia o fluxo de aluguéis em relação ao valor do imóvel, as transações mencionadas ocorreram por volta de 8% a.a., enquanto os papéis da empresa são negociados em patamares que giram em torno de 14% de cap rate. A Companhia tem utilizado parte do recurso das vendas para recompra de suas próprias ações, o que explicita que a própria gestão considera que os preços atuais são uma ótima oportunidade de investimento.

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




### 3. Recebíveis


Ao longo de outubro tivemos uma nova integralização no CRI Vanguarda, conforme o fluxo previsto de entradas trimestrais de recursos. A operação segue com volume de vendas confortáveis e as obras também estão dentro do cronograma previsto.

Além disso, aumentamos marginalmente a nossa exposição no CRI Real Supermercados, que foi realizada através da compra de cotas no secundário na mesma taxa da emissão. A operação também segue conforme o previsto, com fluxos de juros e amortização ocorrendo mensalmente e todos os *covenants* sendo cumpridos.

Ao final do mês, a parcela investida em CRIs somava 5,9% do PL. Há novas operações em análise, que poderão vir a compor a classe de ativos nos próximos meses.

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

<b>Tomador</b>	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 59,9% concluídas e as vendas, 37% realizadas; (ii) 2 imóveis em Alienação Fiduciária para a operação com montante equivalente a 197% do valor da emissão. A amortização já foi iniciada e segue um fluxo mensal, que reduz o risco e a exposição na operação.	
<b>Setor</b>	Resid. Classe Média		
<b>Taxa</b>	IPCA + 13,0%		
<b>Vencimento</b>	mai/26		
<b>LTV</b>	25%		
<b>Prazo Médio</b>	1,7 anos		
<b>Securitizadora</b>	Província		

<b>Tomador</b>	Vanguarda Engenharia	Financiamento de duas obras na cidade de Teresina-PI. Os empreendimentos são o Jonathas Nunes (52% de vendas e 53% de obras realizadas) e o Dom Severino (com 74% de vendas e 35% de obras realizadas). A operação possui desembolsos trimestrais, e o fundo irá investir R\$ 3,4mi no CRI, já investidos R\$ 1,6 milhões.	
<b>Setor</b>	Resid. Classe Média		
<b>Taxa</b>	INCC + 11%		
<b>Vencimento</b>	ago/25		
<b>LTV</b>	66%		
<b>Prazo Médio</b>	1,7 anos		
<b>Securitizadora</b>	Casa de Pedra		

<b>Tomador</b>	Real Supermercados
<b>Setor</b>	Varejo
<b>Taxa</b>	CDI + 5%
<b>Vencimento</b>	jul/33
<b>LTV</b>	59%
<b>Prazo Médio</b>	4,1 anos
<b>Securizadora</b>	Canal

Fianciamento 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 outubro, ficou distribuído da seguinte forma:

FII 77%	Ativo	Setor	% PL
	FII	Recebíveis Imobiliários	48,9%
	FII	Híbrido	6,8%
	FII	Fundo de Fundos	6,2%
	FII	Shopping/Varejo	4,3%
	FII	Lajes Comerciais	4,2%
	FII	Logísticos	2,8%
	FII	Educacional	2,3%
	FII	Hospital	1,5%

Ações 9%	Ativo	Setor	% PL
	Ação	Propriedades	3,7%
	Ação	Incorporação	3,2%
	Ação	Shopping	1,9%

CRI 6%	Ativo	LTV	Remuneração	% PL
	CRI Real Supermercados	59%	CDI + 5,0% a.a.	2,1%
	CRI Credlar	25%	IPCA + 13,0% a.a.	2,0%
	CRI Vanguarda	66%	INCC + 11,0% a.a.	1,8%

Caixa 10%	Ativo	% PL
	Fundos de Renda Fixa	10,1%

Após os eventos de integralização de recursos que ocorreram em setembro e outubro, o caixa foi maior do que nos meses anteriores, o que decorre da necessidade de tempo razoável para a realização de uma boa alocação. Ao longo de novembro esse percentual já foi consideravelmente reduzido e deve retornar aos patamares mínimos que detínhamos antes da emissão.



## Demonstração de resultado

Em outubro, o resultado por cota do RINV11 foi de R\$0,78\*, e será distribuído R\$1,10\* aos cotistas. Após esse evento o Fundo acumula R\$0,69 de reserva por cota.

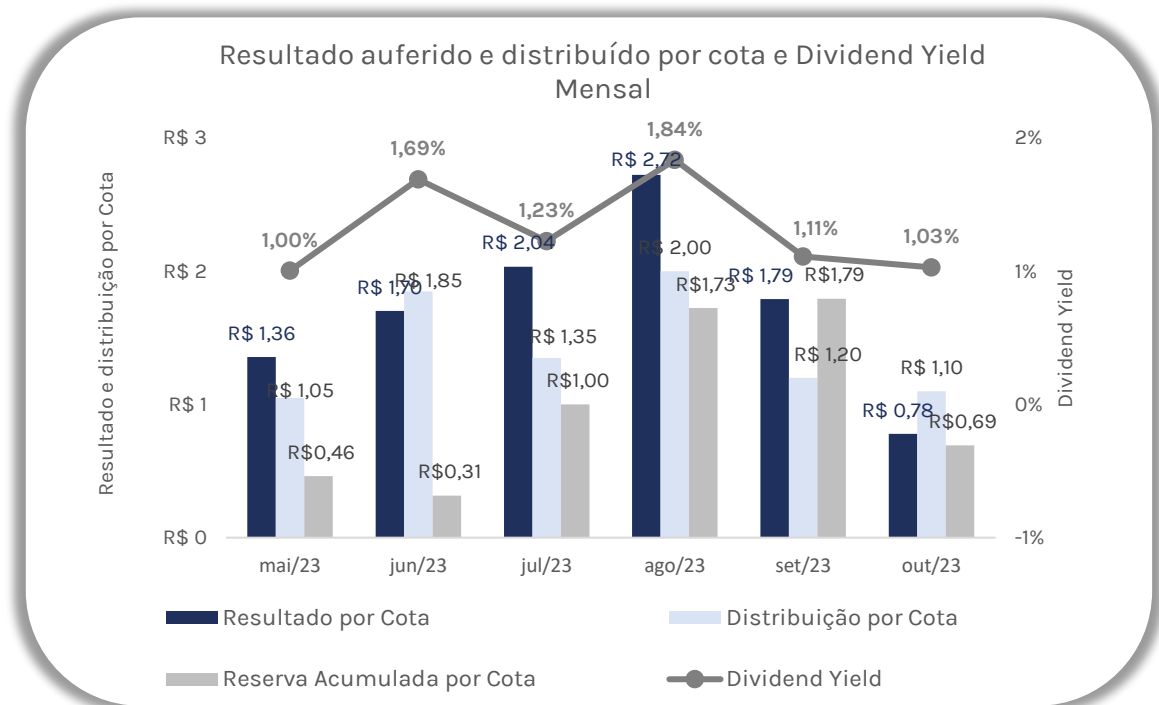
Além dessa reserva, temos R\$0,50 por cota em ganho de capital ainda não realizado, que deve ser distribuído como dividendos à medida que os lucros sejam auferidos.

<b>Resultado Real Investor FII</b>	<b>mai/23</b>	<b>jun/23</b>	<b>jul/23</b>	<b>ago/23</b>	<b>set/23</b>	<b>out/23</b>
<b>Receitas - FII's</b>	<b>R\$ 358.957</b>	<b>R\$ 380.618</b>	<b>R\$ 388.925</b>	<b>R\$ 516.856</b>	<b>R\$ 660.851</b>	<b>R\$ 609.652</b>
Dividendos	R\$ 272.043	R\$ 268.536	R\$ 267.148	R\$ 242.050	R\$ 242.381	R\$ 506.526
Ganho de Capital	R\$ 86.914	R\$ 112.082	R\$ 121.777	R\$ 274.806	R\$ 418.470	R\$ 103.126
<b>Receitas - Ações</b>	<b>R\$ 55.741</b>	<b>R\$ 137.660</b>	<b>R\$ 151.181</b>	<b>R\$ 310.784</b>	<b>R\$ 148.897</b>	<b>R\$ 31.939</b>
Dividendos	R\$ 7.500	R\$ 31.822	R\$ 53.574	R\$ 0	R\$ 23.968	R\$ 4.457
Ganho de Capital	R\$ 48.242	R\$ 105.838	R\$ 97.607	R\$ 310.784	R\$ 124.929	R\$ 27.482
<b>Receitas - CRIs</b>	<b>R\$ 41.464</b>	<b>R\$ 38.902</b>	<b>R\$ 90.970</b>	<b>R\$ 49.328</b>	<b>R\$ 54.210</b>	<b>R\$ 53.701</b>
Juros	R\$ 27.263	R\$ 26.907	R\$ 26.525	R\$ 45.648	R\$ 51.972	R\$ 49.484
Correção Monetária	R\$ 14.201	R\$ 11.996	R\$ 4.444	R\$ 3.680	R\$ 2.239	R\$ 4.216
Prêmio Estruturação			R\$ 60.000			
<b>Receitas - Liquidez</b>	<b>R\$ 10.184</b>	<b>R\$ 12.192</b>	<b>R\$ 48.749</b>	<b>R\$ 11.070</b>	<b>R\$ 42.405</b>	<b>R\$ 44.715</b>
<b>Despesas</b>	<b>-R\$ 59.001</b>	<b>-R\$ 58.239</b>	<b>-R\$ 68.880</b>	<b>-R\$ 70.230</b>	<b>-R\$ 135.711</b>	<b>-R\$ 144.821</b>
Administrativas	-R\$ 23.495	-R\$ 29.588	-R\$ 29.744	-R\$ 30.436	-R\$ 33.335	-R\$ 40.132
Operacionais	-R\$ 35.507	-R\$ 28.651	-R\$ 39.136	-R\$ 39.794	-R\$ 102.376	-R\$ 104.690
<b>Resultado</b>	<b>R\$ 407.345</b>	<b>R\$ 511.133</b>	<b>R\$ 610.944</b>	<b>R\$ 817.808</b>	<b>R\$ 770.652</b>	<b>R\$ 595.185</b>
<b>Resultado por Cota</b>	<b>R\$ 1,36</b>	<b>R\$ 1,70</b>	<b>R\$ 2,04</b>	<b>R\$ 2,72</b>	<b>R\$ 1,79</b>	<b>R\$ 0,78*</b>
Rendimentos Distribuídos	R\$ 315.135	R\$ 555.239	R\$ 405.174	R\$ 600.258	R\$ 516.371	R\$ 838.448
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>R\$ 1,05</b>	<b>R\$ 1,85</b>	<b>R\$ 1,35</b>	<b>R\$ 2,00</b>	<b>R\$ 1,20</b>	<b>R\$ 1,10</b>
<b>Reserva Acumulada</b>	<b>R\$ 138.614</b>	<b>R\$ 94.509</b>	<b>R\$ 300.279</b>	<b>R\$ 517.828</b>	<b>R\$ 772.110</b>	<b>R\$ 528.847</b>
<b>Reserva Acumulada por Cota</b>	<b>R\$ 0,46</b>	<b>R\$ 0,31</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>R\$ 1,73</b>	<b>R\$ 1,79</b>	<b>R\$ 0,69</b>
<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>300.129</b>	<b>300.129</b>	<b>300.129</b>	<b>300.129</b>	<b>711.019</b>	<b>845.435</b>

\*Quantidade de cotas/recibos finais em outubro: (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); (iv) 134.416 recibos de Oferta Pública (RINV15 por 8 dos 21 dias úteis no mês)

## 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\$ 90.315.383,59

### Cotas Emitidas

845.435

### Valor Cota a Mercado (31/10)

R\$ 109,00

### Patrimônio/Cota

R\$ 106,83

### Taxa de Administração

1,00%

### Taxa de Performance

15% sobre IPCA + Yield IMA-B 5

### Gestor

Real Investor Asset Management Ltda.

### Administrador

XP Investimentos CCTVM S.A.

## Glossário

**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.

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

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

**Covenant:** cláusula contratual, que estabelece condições e restrições que o devedor precisa cumprir ao longo da operação, visando proteger os interesses dos credores e garantir que as condições financeiras do devedor seguem conforme estipulado.

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

**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.

**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.


**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.

## CONTATO:

[www.realinvestor.com.br](http://www.realinvestor.com.br)

[ri@realinvestor.com.br](mailto: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