

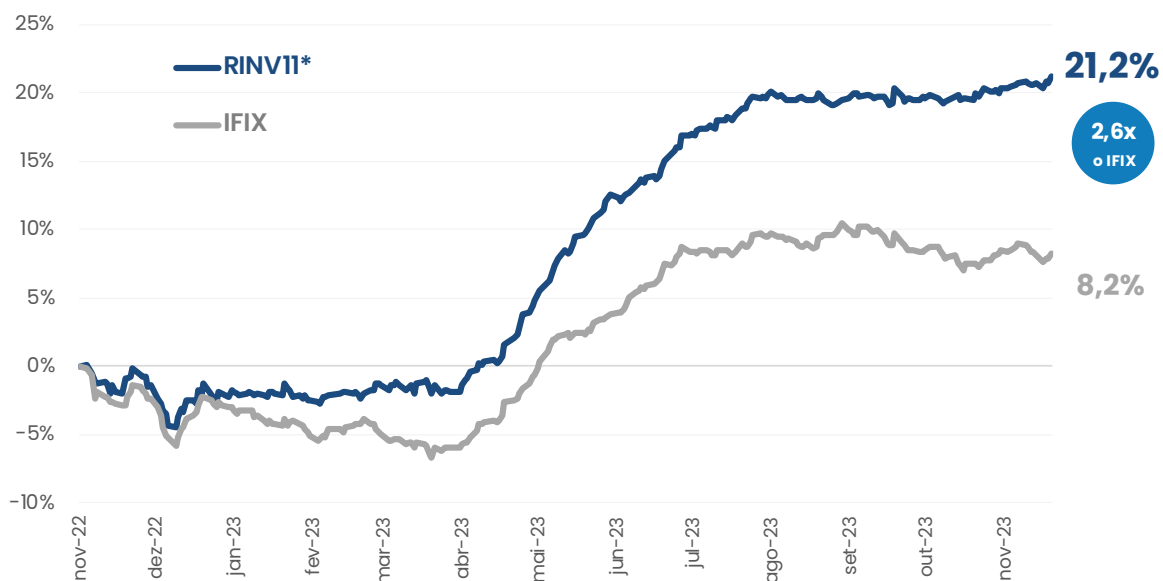
REAL INVESTOR FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RINV11

Relatório Mensal
NOVEMBRO 2023

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em novembro o RINV11 obteve um retorno de +1,0% em seu valor patrimonial enquanto o índice de fundos imobiliários (IFIX) avançou 0,7%. Desde o início (11/11/2022), o resultado da cota patrimonial ajustada aos dividendos foi de 21,2%, contra 8,2% do IFIX, um retorno adicional equivalente a 2,6 vezes a performance do índice.

Resultado Acumulado RINV11 vs IFIX



*Retorno da cota patrimonial ajustada por dividendos
Período de 11/11/2022 a 30/11/2023

A parcela do portfólio em ações foi o principal destaque no mês, com +0,67% de atribuição de retorno, seguido dos Fundos Imobiliários com +0,29% e os Recebíveis com adicionais +0,06%. As posições de ALOS3 e LOGG3 performaram acima do Ibovespa no mês, com +11,70% e +10,96% de alta no período.

A distribuição de dividendos referente a novembro para os cotistas do RINV11 será de R\$1,10 por cota, equivalente a um dividend yield de 1,03% a.m.

1 Ano RINVII

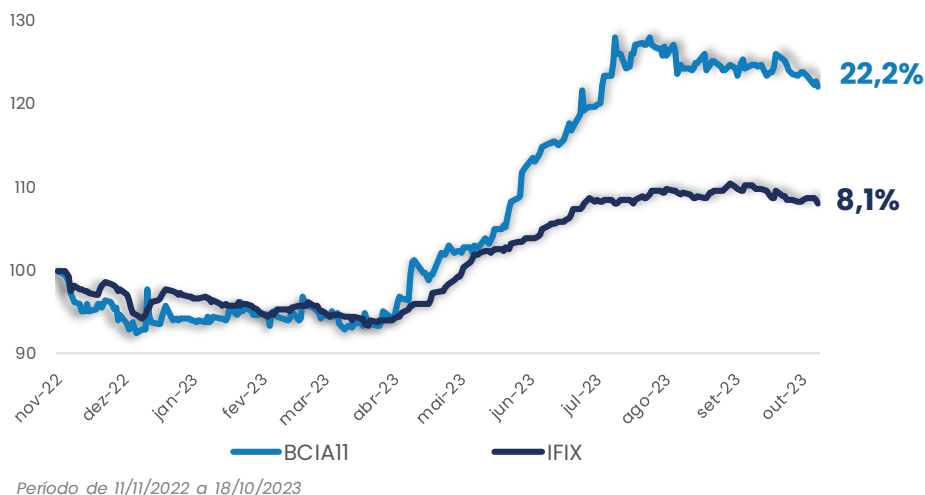
O RINVII completou, no dia 11 de novembro, um ano desde a primeira integralização de cotas e gostaríamos de aproveitar o ensejo da comemoração para relembrar a estratégia do veículo e os resultados obtidos até o momento.

O mandato para a gestão do Fundo abrange as principais classes do setor imobiliário: 1. Cotas de Fundos Imobiliários; 2. Recebíveis Imobiliários (CRIs), 3. Ações e 4. Propriedades Imobiliárias. A multidisciplinaridade do veículo promove uma concorrência saudável entre as classes, de forma que a composição da carteira é uma conciliação entre as melhores oportunidades disponíveis, considerando os fatores de riscos específicos de cada classe e o retorno projetado de cada investimento.

Ao longo dos meses, encontramos diversas oportunidades no mercado secundário e a gestão ativa foi fundamental para atingir o retorno obtido.

Nesse período, estivemos majoritariamente alocados em Fundos Imobiliários e, dentre eles, os Fundos de Fundos (FoFs) foram uma tese importante em contribuição de performance. Os Fofs em geral vinham sendo duplamente penalizados pelo mercado no final do ano passado e, naquela precificação, chegaram a representar 22% do PL. Ao longo de 2023 observamos a redução do desconto na classe o que nos proporcionou um ganho de capital importante na venda, reduzindo a classe para os atuais 6% do PL. Um dos principais destaques foi a posição investida em BCIA11, Fundo de Fundos do Bradesco. Iniciamos a posição em novembro de 2022 e a finalizamos em outubro de 2023, realizando um retorno de 21,5% na posição, período em que o IFIX avançou 8,1%.

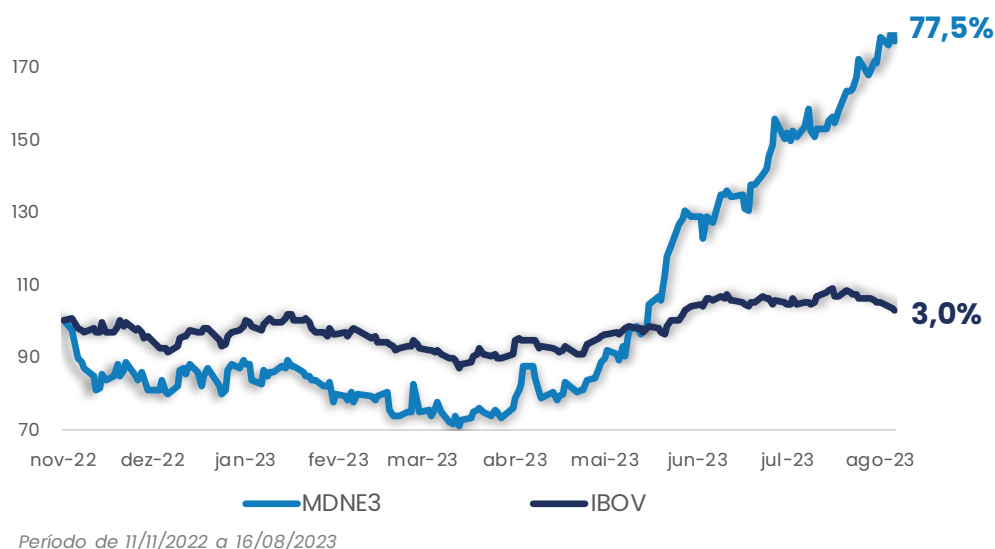
Resultado BCIA11 vs. IFIX no mesmo período



Paralelamente, a carteira de ações também contribuiu muito positivamente para o resultado do RINV11, como por exemplo a incorporadora Moura Dubeaux (MDNE3). A empresa é líder de mercado na região Nordeste e possui uma boa estrutura de capital. Iniciamos a posição na empresa em novembro de 2022, quando sua precificação era equivalente a 50% do seu Valor Patrimonial. Finalizamos em agosto de 2023, com 73,4% de retorno, enquanto o Ibovespa teve uma valorização de apenas 3,0%.

Em outubro de 2023, após uma nova desvalorização do preço a mercado, a empresa voltou a negociar com boa margem de segurança, momento em que retomamos a posição. Esse movimento reforça nossa gestão ativa, que busca identificar oportunidades em empresas sólidas a preços atrativos, adaptando-se a diferentes cenários de mercado.

Resultado MDNE3 vs. IBOV no mesmo período



Já a classe de recebíveis possui três operações investidas, das quais duas foram estruturadas pela Real Investor. A carteira é composta por CRIs de boa relação risco retorno e a classe assumirá maior representatividade na carteira à medida que encontramos boas oportunidades, unindo taxas atrativas e riscos mitigados.

O investimento mais recente foi o CRI Real Supermercados, que foi estruturado internamente o que possibilitou a reversão da taxa de estruturação como receita para o RINV11, além da remuneração de CDI + 5,0% a.a. O título possui um fluxo de pagamento mensal de juros e amortização, o que aumenta a relação das garantias reais sobre saldo devedor todos os meses, e ainda conta com a cessão de

uma parte dos recebíveis em volume superior ao fluxo de juros devido mensalmente, o que traz ainda mais conforto para a operação.

Considerando o valor inicial investido e as garantias reais fornecidas, obtemos na operação um LTV de 57%, que ao final de novembro é de 55%, devido ao fluxo de amortizações recorrentes que já ocorreram desde o início.

Os exemplos elencados acima foram selecionados entre os muitos ativos que compuseram e compõem a carteira do RINVII nesses pouco mais de 12 meses, e ilustram a vantagem oferecida pelo mandato abrangente e flexível adotado pelo RINVII, e como a gestão ativa é um enorme diferencial para atravessar cenários diversos.

Em nossa primeira captação, integralizamos aproximadamente R\$30 milhões. Os resultados entregues solidificaram nosso racional e, na segunda captação de recursos, concluída em outubro de 2023, obtivemos um adicional de R\$60 milhões. Atualmente, o Patrimônio Líquido supera os R\$90 milhões, tendo apresentado um bom histórico de retorno, além de uma base crescente de cotistas e liquidez no mercado secundário.

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

1. Cotas de Fundos Imobiliários (FIIs)

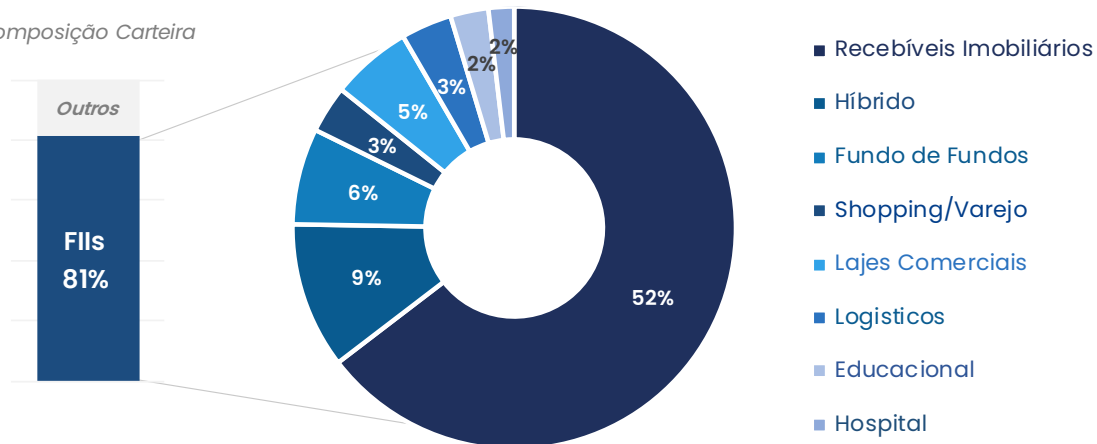
A classe de Fundos Imobiliários representava ao final de novembro 81% do Patrimônio Líquido (PL). Os FIIs apresentaram um retorno de +0,29% no mês, sendo que o BROFII – que foi o maior detrator da classe em outubro – foi um dos principais destaques positivo em novembro, com uma valorização de 2,8% bem como o Fundo de Ativos Financeiros da HSI (HSAFII), que avançou 3,7%.

Seguimos incrementando a classe de Fundos Imobiliários de recebíveis e, neste último mês, aumentamos a posição detida no fundo NCHBII, fundo de recebíveis com foco em loteamentos residenciais da gestora NCH. Consideramos como fatores positivos para a alocação: 1. o longo histórico da gestão com poucos casos de estresse; 2. grande conhecimento no nicho de loteamentos 3. uma carteira de boa relação risco-retorno, que fica ainda mais atrativa com o desconto de mais de 10% sobre o Valor Patrimonial. Ao final de novembro a posição em NCHBII representava 5,5% do portfólio.

No fechamento de novembro, as principais posições em Fundos Imobiliários eram as seguintes:

Diversificação Carteira FIIs

Composição Carteira



2. Ações do Setor Imobiliário

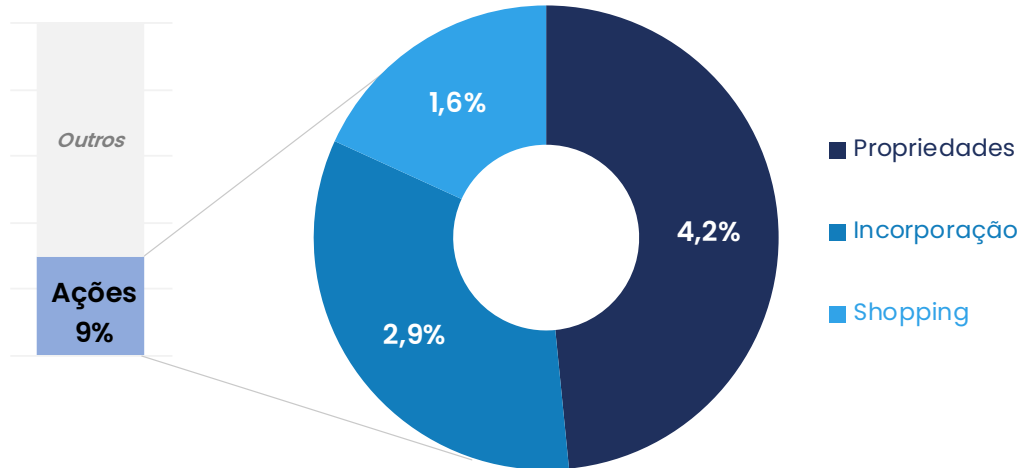
O portfólio de ações do RINV11 teve uma alta expressiva em novembro, com destaque para LOG Comercial Properties (LOGG3), com ganho de 10,96%.

Ao longo do ano, observamos a empresa realizando movimentos muito expressivos em vendas de ativos a bons preços. Os recursos obtidos foram destinados à redução de alavancagem e ao fomento do seu plano de crescimento. Também consideramos positiva a capacidade que a empresa vem demonstrando de ganho de preços de locação acima da inflação, mantendo a inadimplência e a vacância em patamares bem baixos – sustentando os fundamentos para a posição.

Ao término desse período, as principais ações do setor imobiliário na carteira do RINV11 eram as seguintes:

Diversificação Carteira Ações

Composição Carteira



3. Recebíveis

A carteira de recebíveis se manteve inalterada e as operações seguem o fluxo previsto.

O CRI Real Supermercados teve em novembro a inauguração da quinta loja da rede em Altinópolis/SP. Entendemos esse fator como um importante mitigante de risco, principalmente pelo fluxo adicional de recebíveis para a operação que essa nova loja irá gerar.

Abaixo seguem algumas fotos do dia da inauguração da loja:



Ao final do mês, a parcela investida em CRIs somava 5,9% do PL e as características das operações que compõem a carteira seguem descritas abaixo:

Credlar Empreendimentos



IPCA
+13%

- ✓ **SETOR:** RESID. CLASSE MÉDIA
- ✓ **VENCIMENTO:** ABR/27
- ✓ **LTV:** 23%
- ✓ **PRAZO MÉDIO:** 1,5 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 62,9% concluídas e as vendas, 38% realizadas; (ii) 2 imóveis em Alienação Fiduciária para a operação com montante equivalente a 197% do valor da emissão; (iii) Fundo de reserva no valor de R\$200 mil. A amortização é realizada mensalmente, que reduz o risco e a exposição na operação.

Vanguarda Engenharia



INCC
+11%

- ✓ **SETOR:** RESID. CLASSE MÉDIA
- ✓ **VENCIMENTO:** AGO/25
- ✓ **LTV:** 66%
- ✓ **PRAZO MÉDIO:** 1,5 ANOS
- ✓ **SECURITIZADORA:** CASA DE PEDRA

Financiamento de duas obras na cidade de Teresina-PI. Os empreendimentos são o Jonathas Nunes (53% de vendas e 57% de obras realizadas) e o Dom Severino (com 74% de vendas e 41% de obras realizadas). A operação possui desembolsos trimestrais, e o fundo irá investir até R\$ 3,4mi no CRI, já investidos R\$ 1,6 milhões.

Real Supermercados



- ✓ **SETOR:** VAREJO
- ✓ **VENCIMENTO:** JUL/33
- ✓ **LTV:** 55%
- ✓ **PRAZO MÉDIO:** 4,0 ANOS
- ✓ **SECURITIZADORA:** CANAL

Financiamento da 5ª loja da rede Real Supermercados, em Batatais/SP, cujas obras já foram finalizadas. 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 novembro, ficou distribuído da seguinte forma:

FII 81%		Ativo	Setor	% PL
		FII	Recebíveis Imobiliários	52,5%
		FII	Híbrido	8,7%
		FII	Fundo de Fundos	5,7%
		FII	Shopping/Varejo	2,8%
		FII	Lajes Comerciais	4,8%
		FII	Logísticos	3,0%
		FII	Educacional	2,3%
		FII	Hospital	1,5%

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

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 6%		Ativo	% PL
		Fundos de Renda Fixa	5,9%

Demonstração de resultado

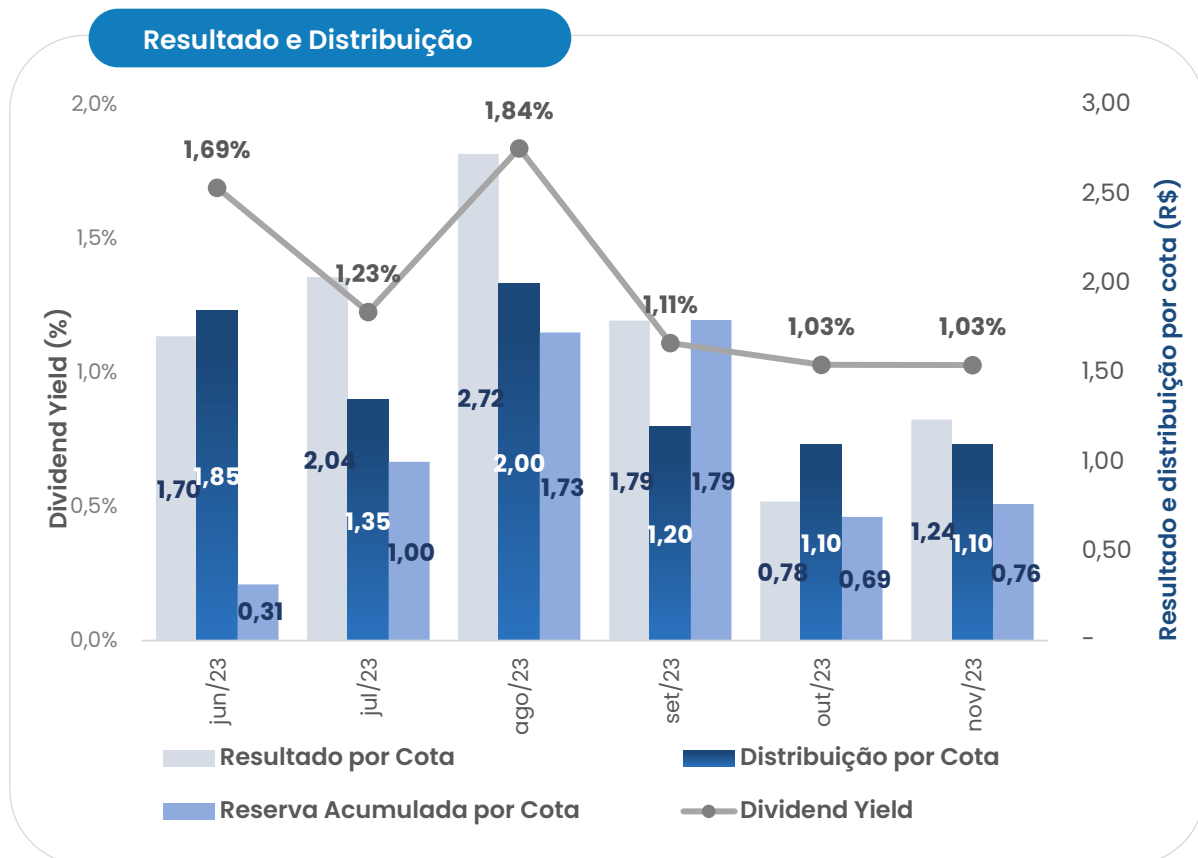
Em novembro, o resultado por cota do RINV11 foi de R\$1,24, e será distribuído R\$1,10 aos cotistas. Após esse evento o Fundo acumula R\$0,76 de reserva por cota.

Além dessa reserva, temos R\$0,62 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 (R\$)						
	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23
Receitas - FII's	380.618	388.925	516.856	660.851	609.652	765.962
<i>Dividendos</i>	268.536	267.148	242.050	242.381	506.526	761.217
<i>Ganho de Capital</i>	112.082	121.777	274.806	418.470	103.126	4.745
Receitas - Ações	137.660	151.181	310.784	148.897	31.939	290.603
<i>Dividendos</i>	31.822	53.574	-	23.968	4.457	-
<i>Ganho de Capital</i>	105.838	97.607	310.784	124.929	27.482	290.603
Receitas - CRIs	38.902	90.970	49.328	54.210	53.701	63.628
<i>Juros</i>	26.907	26.525	45.648	51.972	49.484	58.948
<i>Correção Monetária</i>	11.996	4.444	3.680	2.239	4.216	4.679
<i>Prêmio Estruturação</i>		60.000				
Receitas - Liquidez	12.192	48.749	11.070	42.405	44.715	23.727
Receitas - Total	557.180	631.075	876.968	863.958	695.291	1.120.192
Despesas	- 58.239	- 68.880	- 70.230	- 135.711	- 144.821	- 96.858
<i>Administrativas</i>	- 29.588	- 29.744	- 30.436	- 33.335	- 40.132	- 71.313
<i>Operacionais</i>	- 28.651	- 39.136	- 39.794	- 102.376	- 104.690	- 25.545
Resultado	511.133	610.944	817.808	770.652	595.185	1.047.062
Resultado por Cota	1,70	2,04	2,72	1,79	0,78	1,24
<i>Rendimentos Distribuídos</i>	555.239	405.174	600.258	516.371	838.448	929.979
Distribuição por Cota	1,85	1,35	2,00	1,20	1,10	1,10
Reserva Acumulada	94.509	300.279	517.828	772.110	528.847	645.930
Reserva Acumulada por Cota	0,31	1,00	1,73	1,79	0,69	0,76
Quantidade de Cotas	300.129	300.129	300.129	711.019	845.435	845.435

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.



Objetivo do Fundo

Gerar ganho de capital e obtenção de renda a partir da alocação em
(i) Recebíveis, (ii) Cotas de FIs, (iii) Ações e outros ativos ligados ao mercado imobiliário.

Razão Social

REAL INVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Ticker de Negociação:

RINV11



CNPJ

44.625.612/0001-45



Data de Início do Fundo

11/11/2022



Prazo de Duração

Indeterminado



Patrimônio Líquido

R\$ 90.417.511,65



Cotas Emitidas

845.435



Valor Cota a Mercado (30/11)

R\$ 108,80



Patrimônio/Cota

R\$ 106,95



Taxa de Administração

1,00% a.a.



Taxa de Performance

15% sobre IPCA + Yield IMA-B 5



Custodiante

BNY Mellon



Administrador

BNY Mellon

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

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