

REAL INVESTOR FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RINV11

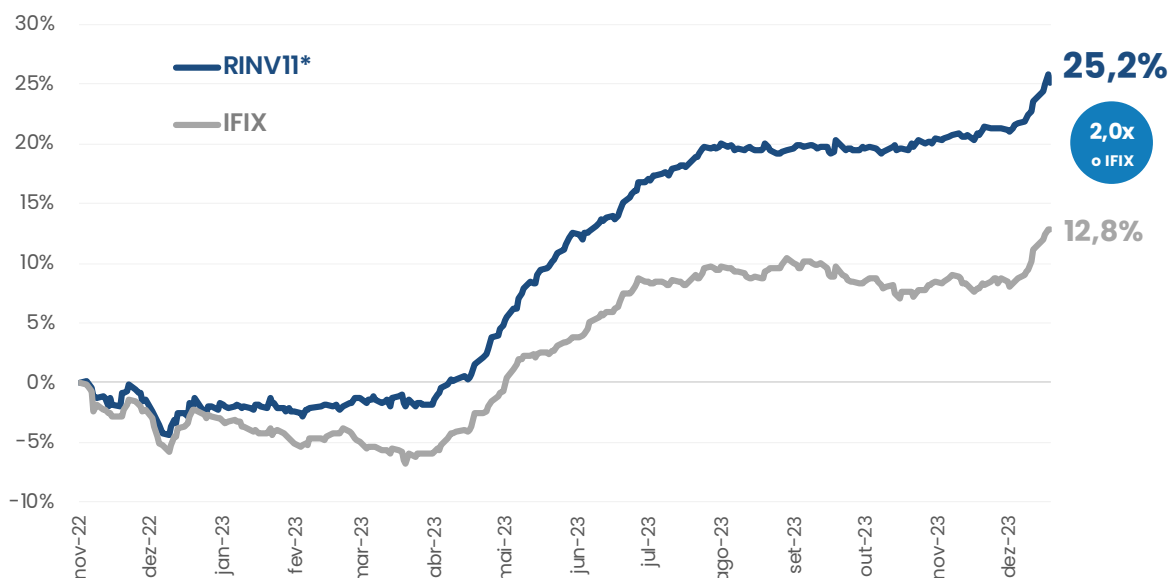
Relatório Mensal
DEZEMBRO 2023

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em dezembro o RINV11 obteve um retorno de +3,3% em seu valor patrimonial, acumulando 26,7% em 2023. O índice de fundos imobiliários (IFIX) avançou 4,25% e acumulou 15,50% no ano.

O início do RINV11 em 11/11/2022 ocorreu em um momento estrategicamente oportuno, aproveitando o evidente desconto acumulado pela classe de Fundos Imobiliários desde 2020. A efetiva retomada de preços se materializou em 2023, proporcionando um ganho de capital expressivo desde o início – nesse período, a cota patrimonial acrescida dos dividendos, acumulou um ganho de 25,1%, contra os 12,8% do IFIX, representando um retorno adicional de aproximadamente 2,0 vezes a performance do índice.

Resultado Acumulado RINV11 vs IFIX



*Retorno da cota patrimonial ajustada por dividendos
Período de 11/11/2022 a 29/12/2023

A parcela do portfólio em fundos imobiliários foi o principal destaque no mês, com +2,46% de atribuição de retorno, seguido das ações com +0,74% e os Recebíveis com adicionais +0,05%.

A distribuição de dividendos referente a dezembro para os cotistas do RINV11 será de R\$1,55 por cota, equivalente a um dividend yield de 1,42% a.m. Durante o exercício de 2023 foram distribuídos R\$14,75 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 13,5% a.a., considerando a cota patrimonial de fechamento de dezembro (R\$109,35).

Segue 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 dezembro 82% do Patrimônio Líquido (PL). Os FIIs apresentaram um retorno de +2,46% no mês, sendo que os fundos VCRIII e NCHBII, sobre os quais comentamos em edições recentes do Relatório Gerencial, foram alguns dos principais contribuidores da performance da classe. O VCRIII, que representa 6,4% do PL do fundo, teve uma valorização de +5,40%, enquanto o NCHBII, que representa 6,8% do PL, obteve +4,07%.

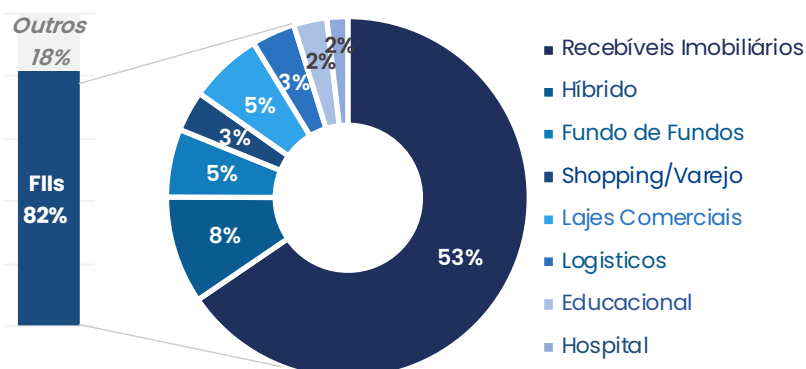
Ao longo de 2023 observamos uma forte recuperação da classe de FIIs. Nesse período, compuseram a carteira do RINVII diversos fundos dentre os que tiveram os melhores desempenhos do ano, como o KFOFII (+38,9%), BCIAII (35,9%), HGBSII (33,3%), HSMLII (30,8%), entre outros. Ao passo que as altas proporcionaram boa parte do ganho de capital realizado em 2023, o movimento também resultou na redução dos descontos que havia anteriormente, ocasião em que a gestão ativa, alinhada com o investidor, é um diferencial ainda mais importante.

No atual cenário temos aumentado posição na classe dos Fundos Imobiliários de recebíveis, sendo o KNUQII, por exemplo, uma posição relevante nessa estratégia. O Fundo é gerido pela Kinea, possui uma carteira de CRIs majoritariamente indexadas ao CDI, com retorno alvo líquido aproximado de CDI + 3,5% a.a., constituído por boas operações e sem indícios de problemas ou inadimplência.

No fechamento de dezembro, os principais segmentos em Fundos Imobiliários eram os seguintes:

Carteira FIIs

Composição
Carteira



2. Ações do Setor Imobiliário

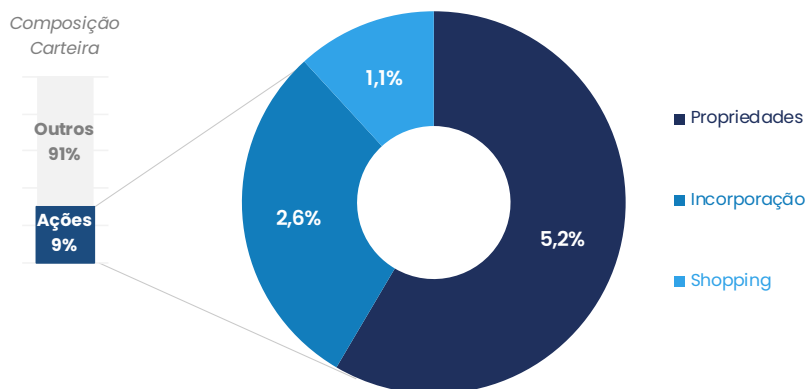
O portfólio de ações do RINV11 teve uma alta expressiva em dezembro, representando um retorno de +0,7% no mês. Os principais destaques foram Even (EVEN3) e a empresa de propriedades São Carlos (SCAR3), com ganho de 20,67% e 15,06%, respectivamente.

Iniciamos recentemente a posição na São Carlos Empreendimentos e Participações (SCAR3), uma das principais empresas de investimento e administração de imóveis do Brasil, com foco em escritórios e centros de conveniência. Seu preço no mercado secundário vinha sofrendo com a alta dos juros e o endividamento elevado da companhia. No entanto, durante 2023, a gestão adotou uma estratégia de reciclagem de ativos, que totalizou aproximadamente R\$1,4bi em vendas de imóveis em valor próximo ao de avaliação mais recente, enquanto a companhia vinha sendo negociada por 40% dessa métrica, possibilitando uma boa oportunidade de alocação.

Assim como nos FIIs, boa parte das ações investidas pelo RINV11 foram destaques no segmento imobiliário em 2023. Fizeram parte de nosso portfólio ao longo do ano: PLPL3 que acumulou +201,3% de ganho no ano, MDNE3 com +129,4%, EVEN3 com +91,9% e MELK3 com +69,2%, entre outras.

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

Carteira Ações



3. Recebíveis

A carteira de recebíveis investida do RINVII manteve o fluxo de integralizações e distribuições previstas durante todo o ano de 2023, e seguimos confortáveis com todas as operações do portfólio.

O Grupo Real Supermercados inaugurou em novembro de 2023 a sua quinta loja e, já em dezembro, auferiu um aumento expressivo do volume de recebíveis destinados à operação. Parte desse aumento se justifica pela sazonalidade do período de festas, mas mesmo com essa ponderação, houve um importante aumento da receita bruta, dando conforto adicional para o CRI.

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:** 21%
- ✓ **PRAZO MÉDIO:** 1,5 ANOS
- ✓ **SECURITIZADORA:** PROVÍNCIA

Operação com o objetivo de financiar obras de empreendimentos da incorporadora antes da entrada dos pagamentos via Crédito Associativo da CEF. Como garantia há: (i) Fluxo de Recebíveis da incorporadora referente ao Residencial Chopin, em Praia Grande, que possui 320 unidades e VGV de R\$ 110mi. As obras estão 65,4% concluídas e as vendas, 38% realizadas; (ii) 2 imóveis em Alienação Fiduciária 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 60% de obras realizadas) e o Dom Severino (com 74% de vendas e 44% 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



CDI
+5%

- ✓ **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 dezembro, ficou distribuído da seguinte forma:

FII 82%		Ativo	Setor	% PL
		FII	Recebíveis Imobiliários	53,4%
		FII	Híbrido	7,8%
		FII	Lajes Comerciais	5,3%
		FII	Fundo de Fundos	5,0%
		FII	Logísticos	3,2%
		FII	Shopping/Varejo	3,0%
		FII	Educacional	2,4%
		FII	Hospital	1,5%

Ações 9%		Ativo	Setor	% PL
		Ação	Propriedades	5,2%
		Ação	Incorporação	2,6%
		Ação	Shoppings	1,1%

CRI 6%		Ativo	LTV	Remuneração	% PL
		CRI Real Supermercados	55%	CDI + 5,0% a.a.	2,0%
		CRI Credlar	21%	IPCA + 13,0% a.a.	1,9%
		CRI Vanguarda	66%	INCC + 11,0% a.a.	1,8%

Caixa 5%		Ativo		% PL
		Fundos de Renda Fixa		5,5%

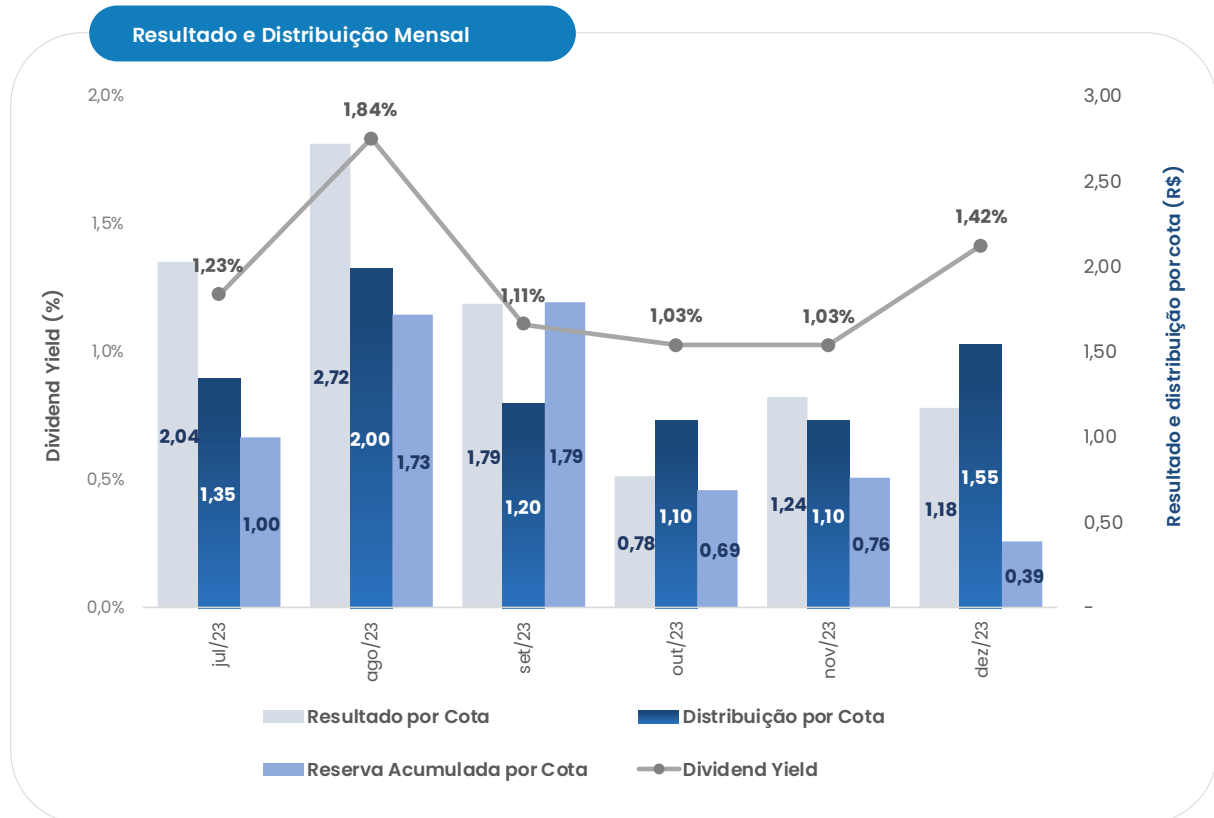
Demonstração de resultado

Em dezembro, o resultado por cota do RINV11 foi de R\$1,18. Será distribuído R\$1,55 aos cotistas, que atingem 95% de distribuição dos resultados do exercício do segundo semestre de 2023. Após esse evento, o Fundo acumula R\$0,39 de reserva por cota.

Resultado Real Investor FII (R\$)						
	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
Receitas - Fils	388.925	516.856	660.851	609.652	765.962	743.045
<i>Dividendos</i>	267.148	242.050	242.381	506.526	761.217	723.046
<i>Ganho de Capital</i>	121.777	274.806	418.470	103.126	4.745	19.998
Receitas - Ações	151.181	310.784	148.897	31.939	290.603	292.013
<i>Dividendos</i>	53.574	-	23.968	4.457	-	5.622
<i>Ganho de Capital</i>	97.607	310.784	124.929	27.482	290.603	286.391
Receitas - CRIs	90.970	49.328	54.210	53.701	63.628	60.814
<i>Juros</i>	26.525	45.648	51.972	49.484	58.948	56.576
<i>Correção Monetária</i>	4.444	3.680	2.239	4.216	4.679	4.238
<i>Prêmio Estruturação</i>	60.000					
Receitas - Liquidez	48.749	11.070	42.405	44.715	23.727	25.324
Receitas - Total	631.075	876.968	863.958	695.291	1.120.192	1.095.872
Despesas	- 68.880	- 70.230	- 135.711	- 144.821	- 96.858	- 127.407
<i>Administrativas</i>	- 29.744	- 30.436	- 33.335	- 40.132	- 71.313	- 75.013
<i>Operacionais</i>	- 39.136	- 39.794	- 102.376	- 104.690	- 25.545	- 52.394
Resultado	610.944	817.808	770.652	595.185	1.047.062	993.789
Resultado por Cota	2,04	2,72	1,79	0,78	1,24	1,18
<i>Rendimentos Distribuídos</i>	405.174	600.258	516.371	838.448	929.979	1.310.424
Distribuição por Cota	1,35	2,00	1,20	1,10	1,10	1,55
Reserva Acumulada	300.279	517.828	772.110	528.847	645.930	329.295
Reserva Acumulada por Cota	1,00	1,73	1,79	0,69	0,76	0,39
Quantidade de Cotas	300.129	300.129	711.019	845.435	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\$ 92.227.181,65



Cotas Emitidas

845.435



Valor Cota a Mercado (28/12)

R\$ 113,20



Patrimônio/Cota

R\$ 109,35



Taxa de Administração

1,00% a.a.



Taxa de Performance

15% sobre IPCA + Yield IMA-B 5



Custodiante

Oliveira Trust DTVM



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

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