

REAL INVESTOR FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RINV11

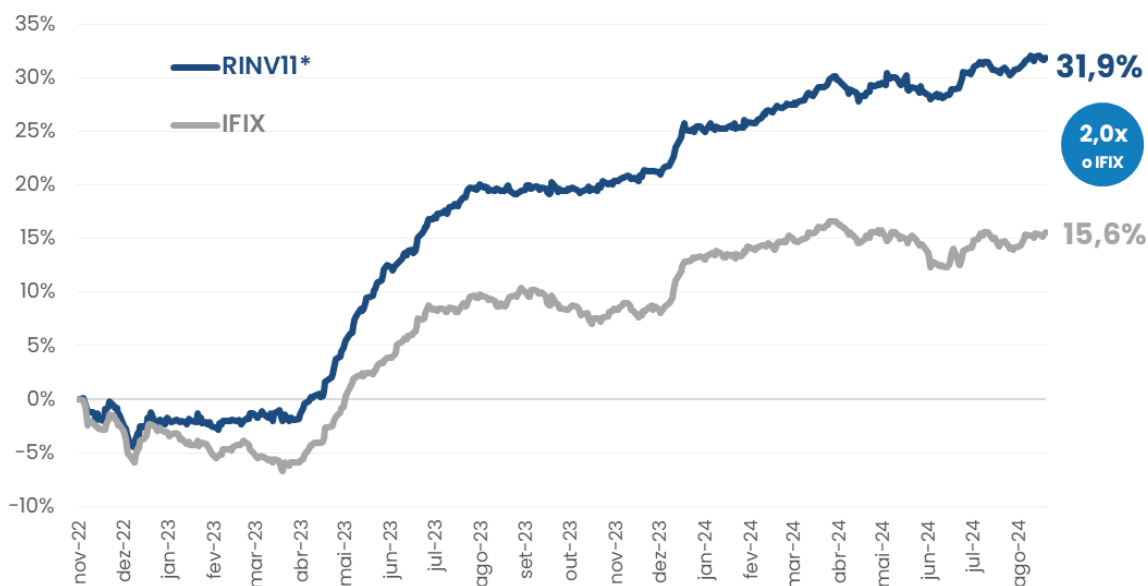
Relatório Mensal

AGOSTO 2024

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em agosto, o RINV11 obteve um retorno de 0,90% em seu valor patrimonial, enquanto o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) avançou 0,86%. Desde o início, o desempenho acumulado é de 31,9%, duas vezes o resultado do IFIX.

Resultado Acumulado RINV11 vs IFIX



*Retorno da cota patrimonial ajustada por dividendos
Período de 11/11/2022 a 30/08/2024

A principal contribuição veio das Cotas de Fundos Imobiliários, que avançaram 0,5%, seguidas das ações que contribuíram com +0,3% do resultado do mês e os CRIs diretos adicionaram 0,1%.

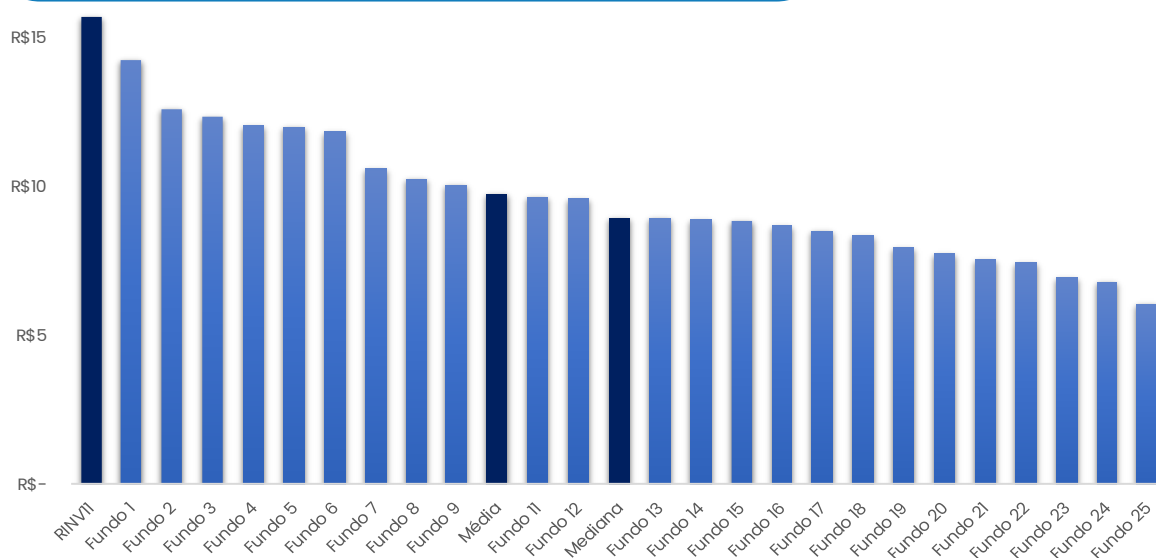
A distribuição de dividendos referente a agosto e anunciada em setembro para os cotistas do RINV11 será de R\$1,10 por cota, equivalente a um dividend yield de 1,02% a.m. No acumulado de doze meses, considerando o dividendo anunciado ao longo do mês, foram distribuídos R\$14,52/cota, equivalente a um *dividend yield* foi de 13,5% a.a., considerando a cota patrimonial de fechamento de agosto, de R\$107,66.

Desde o início do RINV11, em novembro de 2022, passamos por diferentes ciclos de altas e baixas nos preços dos ativos imobiliários, durante os quais pudemos aproveitar as distorções de mercado que, ao final, trouxeram excelentes resultados – entregamos aos nossos cotistas um dos melhores retornos dentre os Fundos Imobiliários comparáveis.

Vale destacar que esse resultado é composto pelos dividendos pagos, bem como pela valorização da cota patrimonial. Nesse sentido, além de termos distribuído um dos maiores dividendos por cota

dentre os FoFs/Hedge Funds nos últimos doze meses, – considerando o fechamento do mês de agosto – conforme ilustra o gráfico abaixo, ainda tivemos um importante incremento da cota patrimonial (atuais R\$107,7, contra R\$100 na primeira emissão).

Dividendo por Cota (R\$) FoFs/Hedge Funds Últimos 12 Meses
(Base: 30/08/24)



Fonte: Economática. Data-Base: 30/08/2024. Produção: Real Investor

Acreditamos que o cenário atual continua cheio de boas oportunidades de investimento nas diferentes classes em que temos mandato de alocação no RINV11, e expertise de gestão pelo time da Real Investor, e buscaremos captá-las da forma como temos feito até agora.

Em seguida comentaremos sobre as movimentações realizadas nas carteiras e alguns dos acontecimentos do mês, segmentados pelas principais estratégias do Fundo.

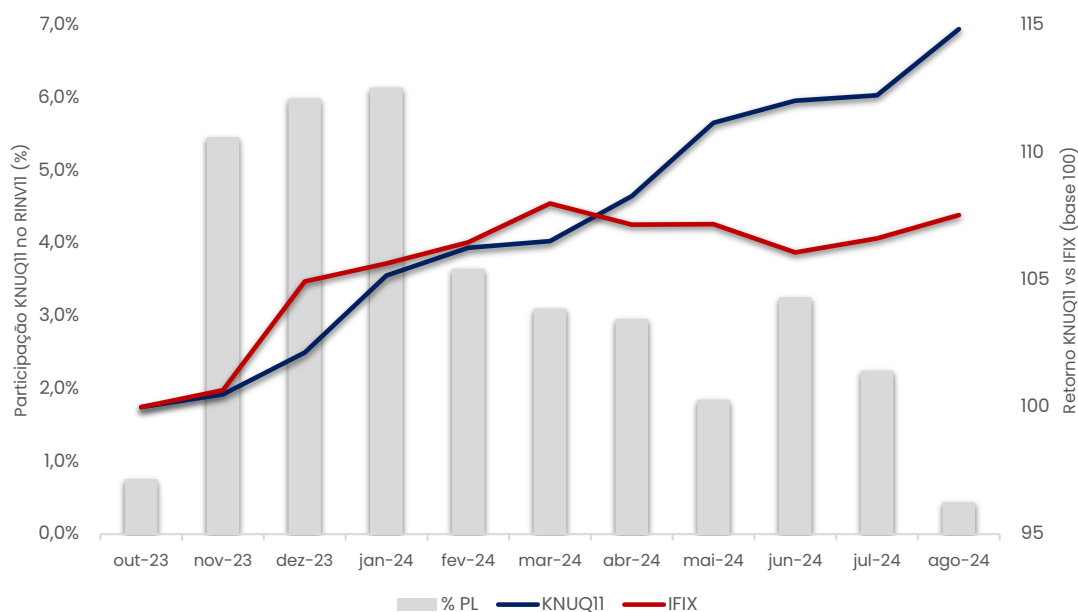
1. Cotas de Fundos Imobiliários (FIIs)

A classe de Fundos Imobiliários representava, ao final de agosto, 84% do Patrimônio Líquido (PL). Os FIIs contribuíram com +0,5% do resultado no mês, resultado impulsionado principalmente pelos fundos KNHF11 e CLIN11, que apresentaram uma valorização de +2,5% e +2,2%, respectivamente, e representam, em conjunto, 8,9% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Dentre os principais destaques, reduzimos a posição no fundo de recebíveis *Middle risk* atrelados ao CDI da Kinea (KNUQ11) após um excelente resultado no ano, de +12,4% contra +2,5% do IFIX. O Fundo atualmente negocia com ágio em relação ao seu valor patrimonial (1,05x P/VPA), enquanto boa parte dos fundos comparáveis estão precificados com desconto, de forma que optamos por realocar

nestes FIIs que mantêm uma maior atratividade. Abaixo vemos o retorno do Fundo vs IFIX (linha), em relação à proporção do ativo no RINV11 (coluna):

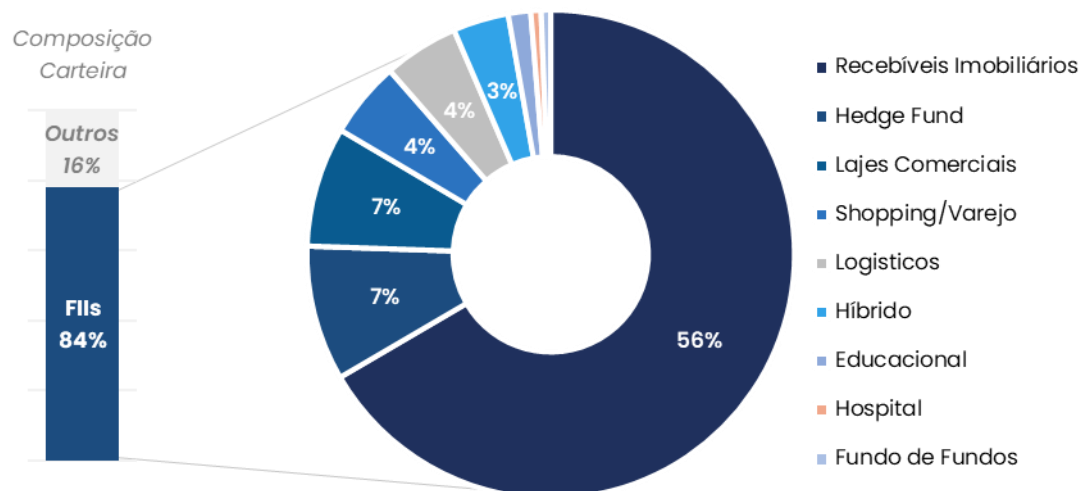
Evolução do Retorno do KNUQ11 e do IFIX em relação à proporção do PL do RINV11 investida no Fundo



Em paralelo, o OUJP11, fundos de recebíveis da Fator em conjunto com a JPP, foi um dos principais aumentos de posição realizados em agosto. O Fundo tem sido negociado a aproximadamente 80% do seu valor patrimonial, desconto que avaliamos exagerado em relação aos riscos de seu portfólio. Temos ciência que algumas operações da carteira, que representam pouco menos de 10% do PL do fundo, enfrentam desafios que estão sendo endereçados pela gestão. Mesmo assim, o desconto é muito superior aos riscos do fundo, fornecendo uma assimetria relevante de preço e valor. Dessa forma, além da expectativa de ganho de capital, esperamos um dividendo muito atrativo considerando o atual preço de cota.

Ao final de agosto, as principais posições investidas em Fundos Imobiliárias estavam distribuídas conforme segue:

Carteira FIIs



2. Ações do Setor Imobiliário

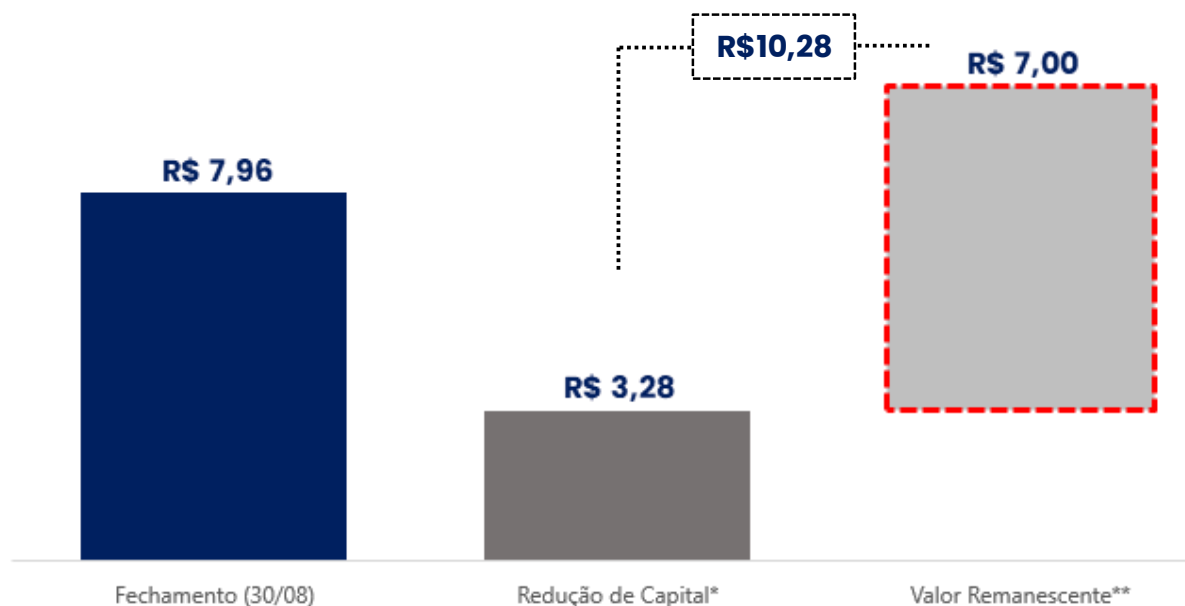
O portfólio de ações adicionou +0,3% ao resultado de agosto do RINV11. A Incorporadora MRV (MRVE3) foi o principal destaque, com uma alta expressiva de 11% no mês.

Além disso, a empresa Syn Prop & Tech (SYNE3) foi também um destaque, com +5,86% de valorização no mês, com alguns eventos relevantes sobre a companhia tendo sido divulgados no período. Como já havíamos explorado no [Relatório Gerencial de fevereiro de 2024](#), com a conclusão da venda parcial de ativos da empresa para o fundo XPML11, a empresa distribuirá, em complemento aos R\$2,88/cota de dividendos, já anunciados e pagos no início de setembro/24, adicionais R\$3,28/cota em redução de capital, que deverá ser aprovado em assembleia convocada para outubro de 2024*. Após as distribuições, o portfólio remanescente detidos pela Syn é estimado pela Real Investor em R\$6,0-8,0/cota**. Vale ressaltar que do preço inicial de compra de ações de SYNE3 a R\$3,00, teremos em distribuição o equivalente a duas vezes o montante investido, além da manutenção do atual portfólio**, comprovando a assimetria do preço em pouco menos de dois anos de investimento.

Apesar dessa importante valorização, ainda vemos relevante *upside* com a tese, destrinchado abaixo. O valor de fechamento em agosto/24 foi de R\$7,96/cota, já considerando os dividendos pagos no dia 02/09. Mesmo após a esperada redução de capital*, estimamos um valor

remanescente entre R\$6,0–8,0 por ação**, um potencial de alta de 50% (considerando R\$7,0 por ação) após o pagamento da restituição.

Composição de valor em SYNE3



* Pendente de aprovação em Assembléia em outubro de 2024.

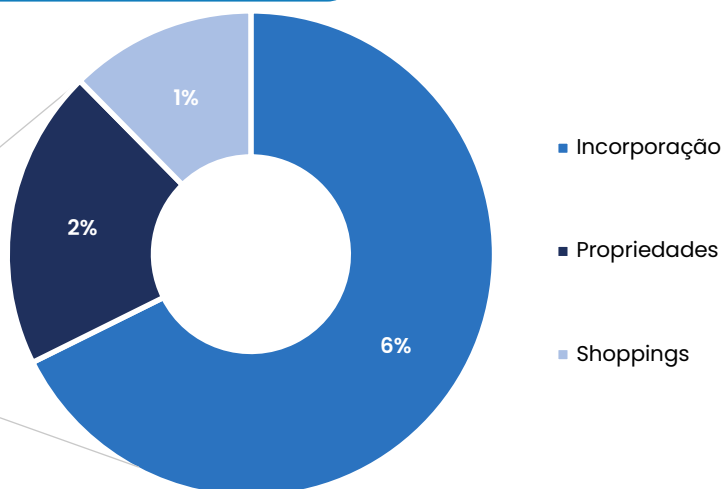
** Valor Remanescente do portfólio de SYNE3 estimado pela Real Investor.

Esse é um exemplo dentre as diferentes empresas que compuseram o portfólio do RINV11 desde seu início, cuja geração de valor é fruto da nossa gestão ativa mesmo em um momento difícil para o mercado de capitais no Brasil. Durante esse período, tivemos um ganho de R\$6,05 por cota já realizados, além dos dividendos recebidos, considerando apenas a classe de ações, reflexo da experiência e do entendimento dos ciclos e dos negócios da nossa gestão.

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

Carteira Ações

Composição
Carteira



3. Recebíveis

A carteira de recebíveis adicionou +0,1% de retorno e, ao final do mês, a parcela investida na classe somava 3,4% do PL.

Não houve alterações no portfólio investidos de CRIs e as operações seguem em velocidade de cruzeiro, mantendo boas razões de garantias. Suas características e atualizações estão descritas abaixo:

Credlar Empreendimentos

Operação para aceleração de obras de empreendimentos da incorporadora antes dos pagamentos via Crédito Associativo da CEF. Como garantia há: (i) Resultado da incorporadora referente ao Residencial Chopin, em Praia Grande, que possui 320 unidades e VGV de R\$ 110mi. As obras estão 87,6% concluídas e 45% das unidades vendidas; (ii) 2 imóveis em Alienação Fiduciária equivalentes a 230% do saldo devedor; (iii) Fundo de reserva no valor de R\$200 mil. A amortização é mensal, que reduz o risco e a exposição na operação.



**IPCA
+13%**

- ✓ **SETOR:** RESID. CLASSE MÉDIA
- ✓ **VENCIMENTO:** ABR/27
- ✓ **LTV:** 15,4%
- ✓ **PRAZO MÉDIO:** 1,5 ANOS
- ✓ **SECURITIZADORA:** PROVÍNCIA

Vanguarda Engenharia

Financiamento de duas obras na cidade de Teresina-PI. Os empreendimentos são o Jonathas Nunes (53% de vendas e 72% de obras realizadas) e o Dom Severino (com 76% de vendas e 60% de obras realizadas). A operação possui compromisso de investimento de até R\$ 3,4mi no CRI, já investidos R\$ 2,6 milhões.

INCC
+11%



- ✓ **SETOR:** RESID. CLASSE MÉDIA
- ✓ **VENCIMENTO:** AGO/25
- ✓ **LTV:** 65%
- ✓ **PRAZO MÉDIO:** 1,5 ANOS
- ✓ **SECURITIZADORA:** CASA DE PEDRA

Real Supermercados

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 *holding* patrimonial do grupo.

CDI
+5%



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

Franco Ribeiro

Financiamento de obras de empreendimento residencial vertical em Goiânia/GO. Conta com AF das cotas da SPE e da matrícula do empreendimento, cessão de recebíveis das unidades, aval dos sócios e fundo de reservas de 6 meses de juros. O empreendimento já possui 52% de obras avançadas e 62% de vendas. A operação possui compromisso de investimento de até R\$ 2,0 mi no CRI, já investidos R\$ 1,1 milhões.

IPCA
+ 11,5%



- ✓ **SETOR:** RESID. CLASSE MÉDIA
- ✓ **VENCIMENTO:** JUN/27
- ✓ **LTV:** 65%
- ✓ **PRAZO MÉDIO:** 2,7 ANOS
- ✓ **SECURITIZADORA:** HABITASEC

O RINV11 possui aproximadamente R\$28,5 milhões comprometidos em CRIs, entre novas operações e compromissos de desembolso conforme avanço de obras. Além desse montante, há ainda outras operações em diligência que deverão integrar o patrimônio do fundo, mantendo como característica geral um patamar atrativo de remuneração e garantias reais, com boa relação com o saldo devedor dos CRIs.

Pipeline de CRI

Ativo	Tipo de Operação	Taxa	LTV	A Integralizar
CRI Credlar	Financiamento de obra	IPCA + 13,0%	15%	R\$ 1.600.000
CRI Vanguarda	Financiamento de obra	INCC + 11,0%	65%	R\$ 900.000
CRI Franco Ribeiro	Financiamento de obra	IPCA + 11,5%	65%	R\$ 1.000.000
CRI 1	Financiamento de obra	IPCA + 12,5%	68%	R\$ 5.000.000
CRI 2	Antecipação de carteira	IPCA + 11,5%	61%	R\$ 5.000.000
CRI 3	Financiamento de obra	IPCA + 10,5%	59%	R\$ 8.500.000
CRI 4	Financiamento de obra	IPCA + 12,5%	69%	R\$ 6.500.000
		Inflação + 11,7%	61%	R\$ 28.500.000

Carteira consolidada

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

FII84%

Ativo	Setor	% PL
FII	Recebíveis Imobiliários	55,7%
FII	Hedge Fund	7,5%
FII	Lajes Comerciais	6,6%
FII	Shopping/Varejo	4,2%
FII	Logísticos	4,2%
FII	Híbrido	3,1%
FII	Educacional	1,2%
FII	Hospital	0,6%
FII	Fundo de Fundos	0,5%

Ações9%

Ativo	Setor	% PL
Ação	Incorporação	6,3%
Ação	Propriedades	1,9%
Ação	Shoppings	1,2%

CRI3%

Ativo	LTV	Remuneração	% PL
CRI Vanguarda	65%	INCC + 11,0% a.a.	1,3%
CRI Real Supermercados	55%	CDI + 5,0% a.a.	0,8%
CRI Credlar	15%	IPCA + 13,0% a.a.	0,7%
CRI Franco Ribeiro	65%	IPCA + 11,5% a.a.	0,7%

3%

Ativo	% PL
Fundos de Renda Fixa	3,4%

Demonstração de resultado

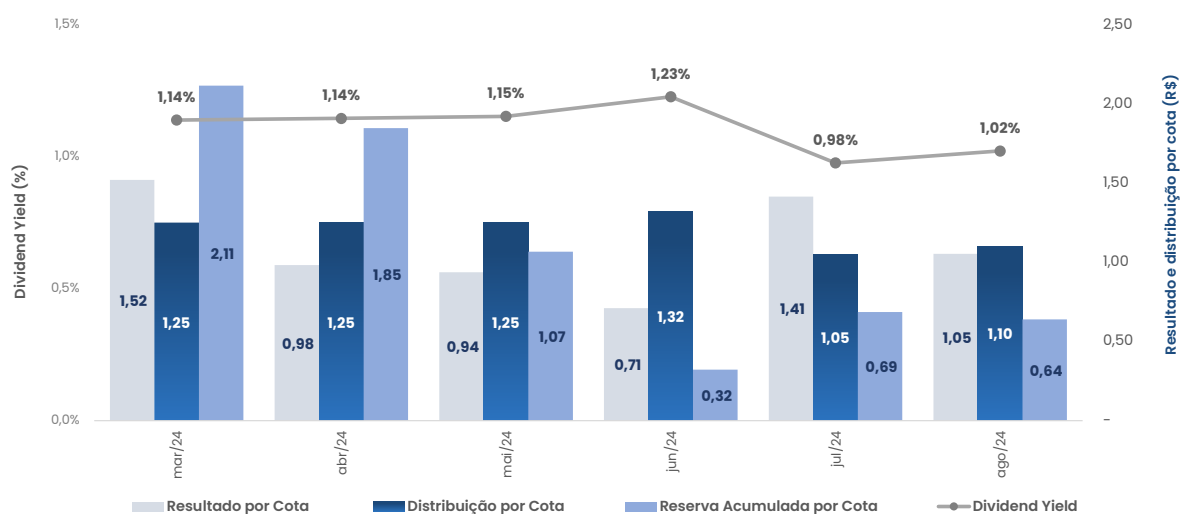
Ao longo de agosto foi realizado R\$1,05 de resultado por cota, dos quais serão distribuídos R\$1,10 aos cotistas de RINVII. Após esse evento, o Fundo acumula R\$0,64 de reserva por cota.

Resultado Real Investor FII (R\$)							
	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	Desde o Início *
Receitas – FIs	1.127.137	843.548	966.602	1.282.448	1.822.444	1.705.241	15.978.475
Dividendos	790.667	800.032	906.920	1.284.235	1.674.833	1.715.003	13.222.052
Ganho de Capital	336.470	43.516	59.683	1.787	147.611	9.761	2.756.424
Receitas – Ações	336.508	97.257	142.604	13.920	834.990	523.299	4.560.198
Dividendos	-	-	152.683	42.185	65.933	-	502.971
Ganho de Capital	336.508	97.257	10.078	28.265	769.057	523.299	4.057.227
Receitas – CRIs	62.375	71.478	59.531	65.518	92.536	74.943	1.210.766
Juros	55.378	57.931	56.974	59.602	65.574	71.849	967.835
Correção Monetária	6.996	13.546	2.557	5.916	6.970	3.095	162.940
Prêmio Estruturação	-	-	-	-	19.991	-	79.991
Receitas – Caixa	29.641	12.351	96.647	175.127	122.277	69.447	920.968
Receitas – Total	1.555.662	1.024.634	1.265.384	1.537.014	2.872.246	2.372.931	22.670.407
Despesas	- 270.277	- 194.385	- 112.802	- 248.073	- 130.435	- 330.645	- 2.928.681
Administrativas	- 72.631	- 76.613	- 84.335	- 228.789	- 126.312	- 180.727	- 1.680.203
Operacionais	- 197.645	- 117.772	- 28.467	- 19.284	- 4.123	- 149.917	- 1.248.478
Resultado	1.285.385	830.249	1.152.582	1.288.940	2.741.811	2.042.287	19.741.726
Resultado por Cota	1,52	0,98	0,94	0,71	1,41	1,05	R\$ 27,99
Rendimentos Distribuídos	1.056.794	1.056.794	1.305.607	2.073.207	2.035.579	2.132.512	18.501.887
Distribuição por Cota	1,25	1,25	1,25	1,32	1,05	1,10	R\$ 25,38
Reserva Acumulada	1.787.669	1.561.125	1.408.100	623.833	1.330.064	1.239.839	
Reserva Acumulada por Cota	2,11	1,85	1,07	0,32	0,69	0,64	
Quantidade de Cotas	845.435	845.435	1.320.623	1.938.647	1.938.647	1.938.647	

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.

Resultado e Distribuição Mensal



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\$ 208.714.170,41



Cotas Emitidas

1.938.647



Valor Cota a Mercado (30/08)

R\$ 109,35



Patrimônio/Cota

R\$ 107,66



Taxa de Administração

1,00% a.a.



Taxa de Performance

15% sobre IPCA + Yield IMA-B 5



Custodiante

Banco BTG Pactual S.A.



Administrador

BTG Pactual S.A. DTVM



Data-Com

9º Dia Útil



Data de Pagamento

14º Dia Útil

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.

Data-Com: a data-com é a data até a qual o investidor precisa ser cotista do fundo para ter direito ao recebimento dos dividendos anunciados. Após essa data, os investidores que adquirirem cotas do fundo não terão direito ao rendimento referente ao anúncio feito na data-com.

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

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.