

REAL INVESTOR FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RINV11

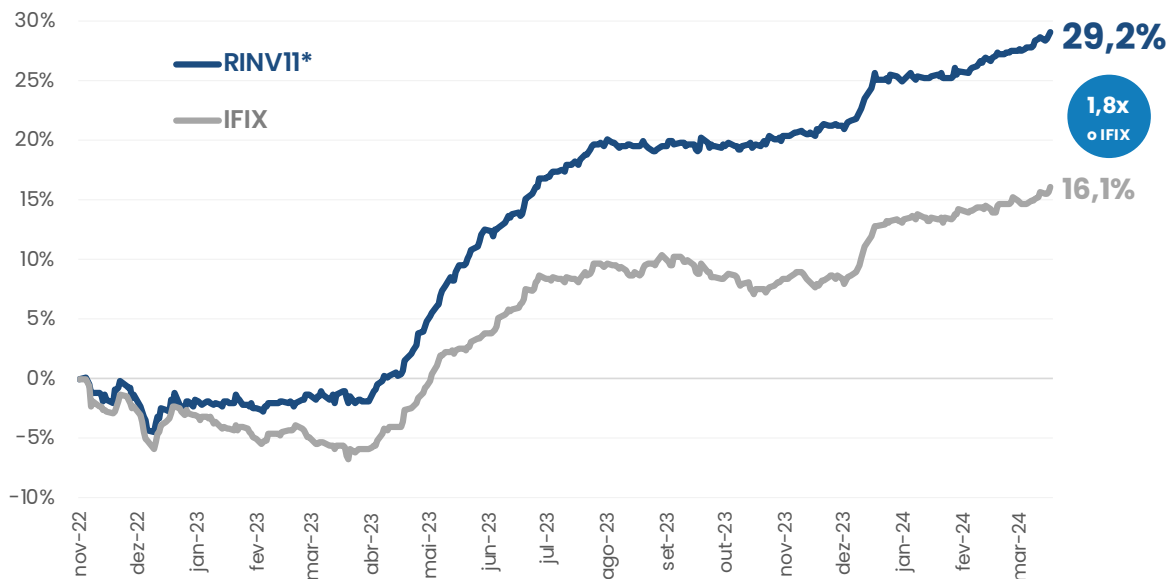
Relatório Mensal

MARÇO 2024

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em março o RINVII obteve um retorno de +1,4% em seu valor patrimonial, em linha com o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX). Desde o início, o desempenho acumulado é de 29,2%, equivalente a 181% do resultado do IFIX – um dos melhores resultados da indústria de fundos imobiliários.

Resultado Acumulado RINVII vs IFIX



*Retorno da cota patrimonial ajustada por dividendos
Período de 11/11/2022 a 28/03/2024

A carteira de fundos imobiliários contribuiu com +1,0% do resultado do mês, sendo que os fundos de recebíveis foram novamente um destaque, contribuindo com +0,8% do retorno. As ações adicionaram +0,3% e os CRIs +0,1%.

A distribuição de dividendos referente a janeiro para os cotistas do RINVII será de R\$1,25 por cota, equivalente a um dividend yield de 1,14% a.m. No acumulado de doze meses, foi distribuído R\$15,70/cota, equivalente a um *dividend yield* foi de 14,3% a.a., considerando a cota patrimonial de fechamento de março, de R\$109,77.

Em seguida comentaremos sobre as perspectivas de novas emissões do RINVII e alguns dos acontecimentos no mês, segmentados pelas principais estratégias do Fundo.

Novas Emissões

Temos à vista um cenário muito positivo para investimentos em todas as classes de ativos imobiliários que o RINV11 está apto a alocar, o que nos deixa seguros de que a nossa 3ª Oferta de Cotas do Fundo está em uma excelente janela de oportunidade para ocorrer.

O mandato amplo de alocação, somado a uma boa capacidade de gestão e visão alinhada com os investidores, nos permitiram colher resultados excepcionais até o momento. Desde 30/nov/2022* até março de 2024, o fundo entregou 30,3% de retorno patrimonial ajustado aos dividendos, enquanto o IFIX avançou 17,7%, e os *Hedge Funds* e FoFs Imobiliários** tiveram um retorno médio de 17,9%.

O resultado do RINV11 foi composto por uma distribuição de dividendos robusta, que soma R\$15,70 nos últimos 12 meses, equivalente a 14,3% de dividend yield ao ano. Além dos proventos, tivemos a valorização da cota patrimonial, de R\$100 no início do fundo para atuais R\$109,77.

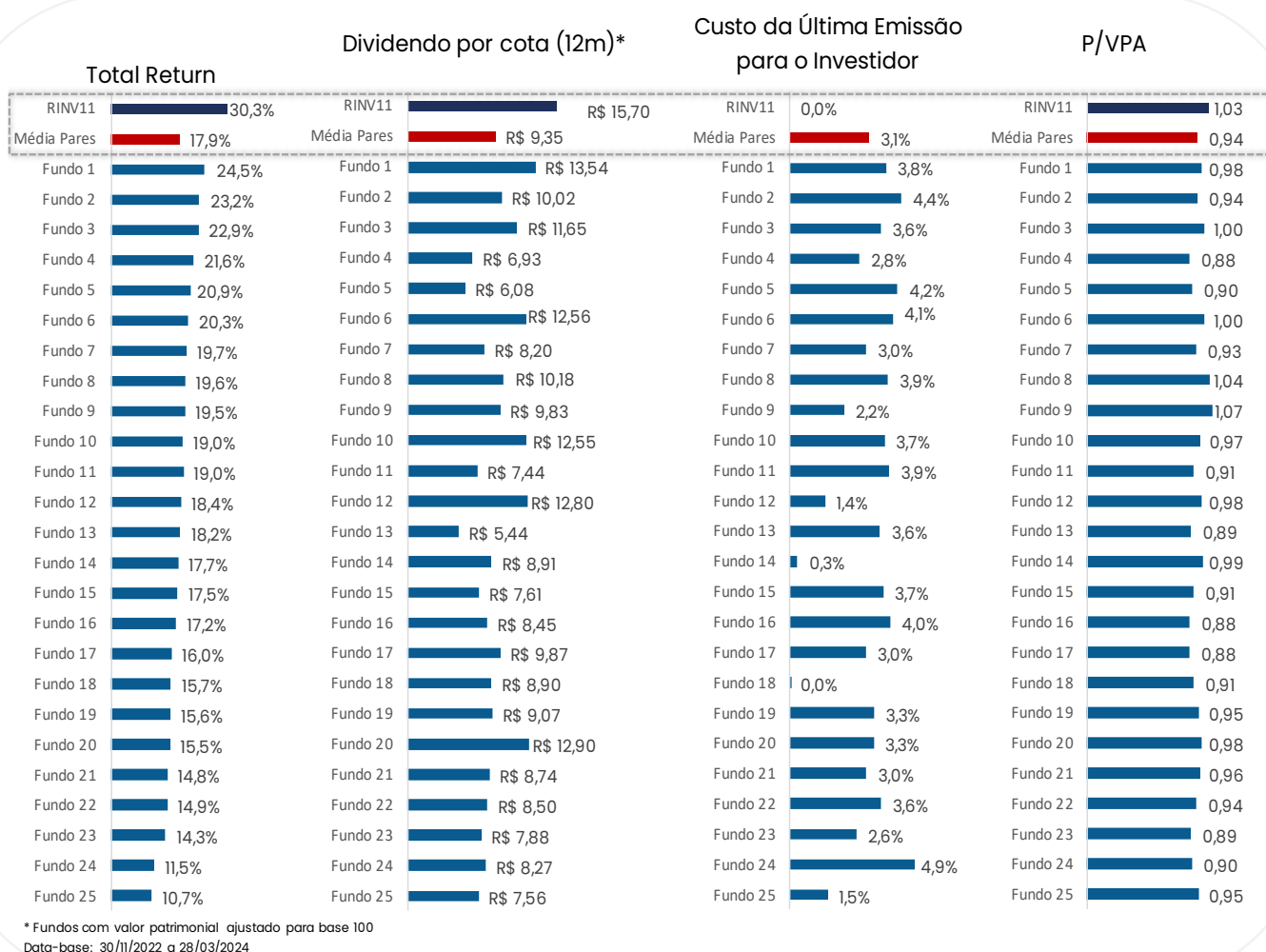
Ainda, focamos esforços em reduzir os custos de emissão das nossas Ofertas, tendo a Real Investor arcado integralmente com os custos da última emissão, prática que consideramos adequada para o produto e que manteremos para a próxima oferta. Também não cogitamos fazer emissão em valor inferior ao valor patrimonial do fundo, nem projetamos um crescimento que possa atrapalhar a obtenção de resultado.

Para esta Terceira Emissão julgamos ainda como uma oportunidade adicional a possibilidade de adquirir cotas no valor patrimonial, ao passo que as cotações a mercado do RINV11 têm sido negociadas com ágio por volta de 2% a 3%.

Para ilustrar, compilamos todos os pontos mencionados acima nos gráficos em comparação com os demais *Hedge Funds* e Fundos de Fundos Imobiliários da Indústria.

* Foi utilizada a data de fechamento de novembro de 2022 para efeito de comparação de valores patrimoniais entre os fundos, que realizam divulgação pública no fechamento dos meses

** Fundos Imobiliários que se autodenominam *Hedge Funds*/Híbridos e Fundos de Fundos, que possuam histórico desde o início do RINV11 e que tinham sua cota patrimonial de março de 2024 divulgada à data de confecção deste relatório (17/04). Compuseram a amostra os fundos: BBFO11, BCFF11, BCIA11, BPFF11, CCME11, CPFF11, CXC11, HFOF11, HGFF11, JSAF11, KFOF11, MANA11, NAVT11, OUFF11, RBFF11, RBRF11, RBRX11, RFOF11, RVB11, SNFF11, SPXS11, VGHF11, VIF11 e XPSF11.

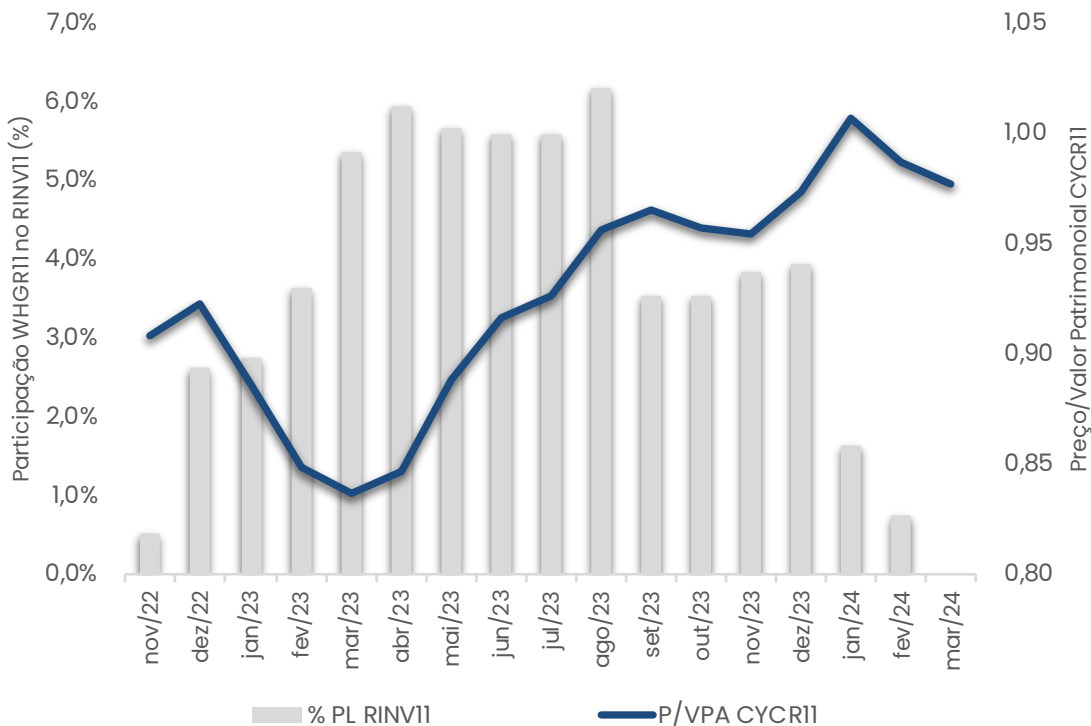


1. Cotas de Fundos Imobiliários (FIIs)

A classe de Fundos Imobiliários representava ao final de março 84% do Patrimônio Líquido (PL). Os FIIs agregaram +1,0% de resultado no mês. Os principais destaques foram os fundos RBRX11 e CYCR11, que tiveram uma valorização de 4,14% e 1,15%, respectivamente, e foram ambos 100% realizados durante o mês. As vendas desses fundos em março totalizaram, em conjunto, um lucro de R\$0,24 por cota.

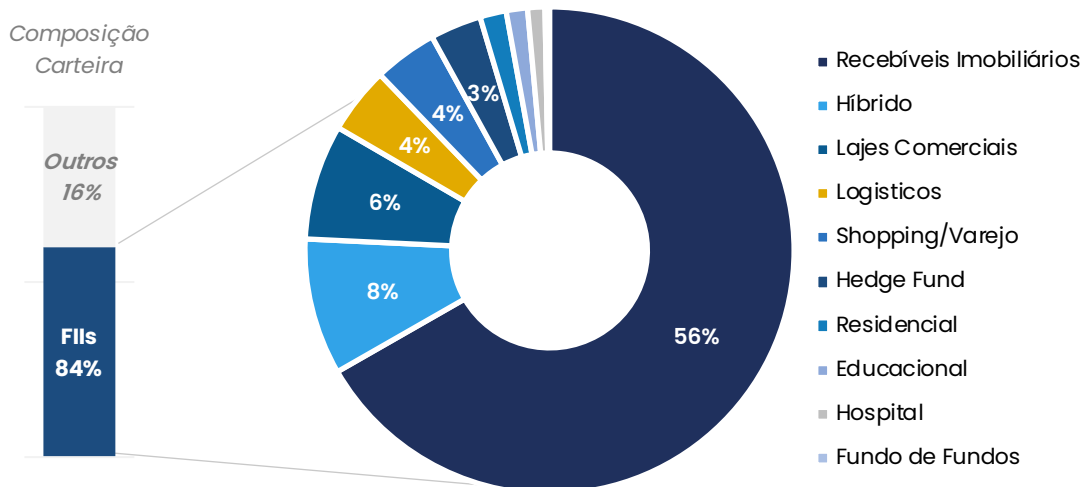
A alocação no fundo CYCR11 esteve presente em nossa carteira desde o início do RINV11, em novembro de 2022. Realizamos a maior parte das compras do ativo no início de 2023, quando o fundo chegou a ser negociado com aproximadamente 15% de desconto em relação ao seu valor patrimonial, o que representava um desconto desproporcional ao risco da carteira. Nos meses que seguiram o fundo teve uma expressiva valorização, e realizamos integralmente a posição em março de 2024. O investimento gerou uma TIR de 30,8% a.a., enquanto o IFIX teve uma TIR de 13,6% no mesmo período.

Evolução da Participação em CYCR11 no RINV11



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

Carteira FIIs



2. Ações do Setor Imobiliário

O portfólio de ações contribuiu em +0,3% do resultado de março do RINVII, novamente com destaque para SYNE3 que se apreciou +13,7% no mês, somada à alta de 70% de fevereiro.

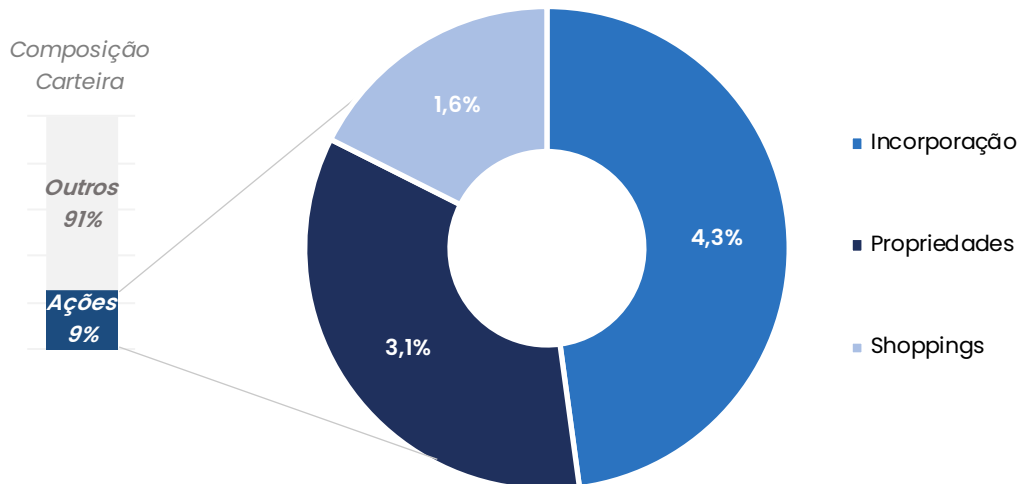
Ao longo de março, tivemos a divulgação dos resultados referentes ao ano de 2023 das companhias de nosso portfólio. No geral, o realizado se mostrou melhor do que o esperado, mesmo com a Selic elevada durante todo o ano e apesar do ceticismo do mercado sobre o desempenho das empresas nesse ciclo. A temporada recém-divulgada reforçou nossa confiança nas teses selecionadas de ações do setor imobiliário, sendo que os destaques foram os ótimos resultados de Melnick e Moura Dubeux.

A Melnick (MELK3) apresentou um ótimo crescimento de lançamentos e vendas ao longo do ano (+20% e 25% respectivamente) atingindo um lucro de quase R\$110mm em 2023, mais de 30% superior a 2022. Devido a sua estrutura robusta de balanço, a Companhia pode distribuir via dividendos praticamente todo o lucro reportado no ano, o que deve proporcionar uma receita importante para o RINVII.

No Nordeste, a Moura Dubeux (MDNE3) continua em uma excelente trajetória operacional, com crescimento de vendas ao longo do ano e reportando uma expansão de +48% (vs. 2022) de lucro no ano, atingindo R\$156mm em 2023. Mesmo com forte crescimento ao longo dos últimos anos, a empresa continua com baixa alavancagem (2% de dívida líquida sobre patrimônio líquido) e com um bom crescimento de receita líquida contratada para 2024, o que se traduz em ótimas perspectiva de crescimento de lucros.

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

Carteira Ações



3. Recebíveis

A carteira de recebíveis adicionou +0,1% de retorno e, ao final do mês, a parcela investida somava 6,0% do PL. Todas as operações seguem adimplentes. Suas características e atualizações seguem 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) Fluxo de Recebíveis da incorporadora referente ao Residencial Chopin, em Praia Grande, que possui 320 unidades e VGV de R\$ 110mi. As obras estão 75,8% concluídas e 42% das unidades vendidas; (ii) 2 imóveis em Alienação Fiduciária equivalentes a 197% do valor da emissão; (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:** 14,5%
- ✓ **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 65% de obras realizadas) e o Dom Severino (com 76% de vendas e 53% de obras realizadas). A operação possui desembolsos trimestrais, e o fundo irá investir até R\$ 3,4mi no CRI, já investidos R\$ 2,1 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 demais empresas do grupo.



CDI
+5%

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

Carteira consolidada

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

	Ativo	Setor	% PL	
FII 84%	FII	Recebíveis Imobiliários	56,0%	
	FII	Híbrido	7,6%	
	FII	Lajes Comerciais	6,4%	
	FII	Logísticos	3,7%	
	FII	Shopping/Varejo	3,5%	
	FII	Hedge Fund	2,8%	
	FII	Residencial	1,5%	
	FII	Educacional	1,2%	
	FII	Hospital	1,0%	
	FII	Fundo de Fundos	0,3%	
Ações 9%	Ação	Incorporação	4,3%	
	Ação	Propriedades	3,1%	
	Ação	Shoppings	1,6%	
CRI 6%	CRI Vanguarda	63%	INCC + 11,0% a.a.	2,3%
	CRI Real Supermercados	55%	CDI + 5,0% a.a.	1,9%
	CRI Credlar	21%	IPCA + 13,0% a.a.	1,8%
Caixa 3%	Fundos de Renda Fixa			2,7%

Demonstração de resultado

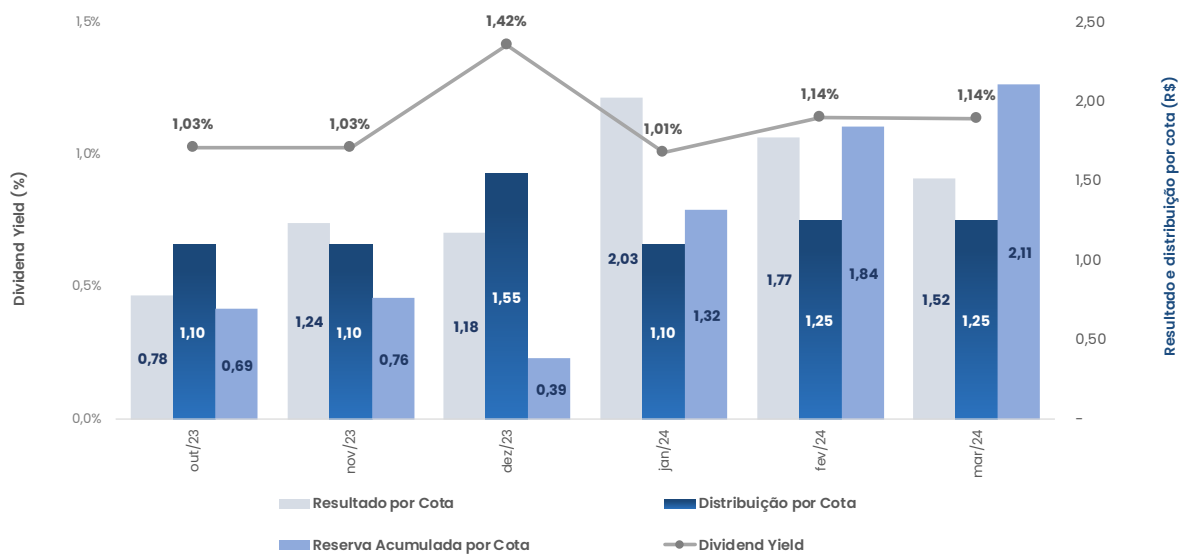
Ao longo de março foi realizado R\$1,52 de resultado por cota, dos quais serão distribuídos R\$1,25 aos cotistas e, após esse evento, o Fundo acumula R\$2,11 de reserva por cota.

Resultado Real Investor FII (R\$)						
	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24
Receitas – Flls	609.652	765.962	743.045	1.222.232	1.386.555	1.127.137
<i>Dividendos</i>	506.526	761.217	723.046	771.101	799.754	790.667
<i>Ganho de Capital</i>	103.126	4.745	19.998	451.131	586.802	336.470
Receitas – Ações	31.939	290.603	292.013	790.409	312.538	336.508
<i>Dividendos</i>	4.457	-	5.622	42.968	31.044	-
<i>Ganho de Capital</i>	27.482	290.603	286.391	747.441	281.493	336.508
Receitas – CRIs	53.701	63.628	60.814	60.438	71.612	62.375
<i>Juros</i>	49.484	58.948	56.576	55.586	62.096	55.378
<i>Correção Monetária</i>	4.216	4.679	4.238	4.852	9.516	6.996
Receitas – Caixa	44.715	23.727	25.324	59.051	30.548	29.641
Receitas – Total	740.006	1.143.919	1.121.197	2.132.130	1.801.253	1.555.662
Despesas	- 144.821	- 96.858	- 127.407	- 416.090	- 300.738	- 270.277
<i>Administrativas</i>	- 40.132	- 71.313	- 75.013	- 367.494	- 83.799	- 72.631
<i>Operacionais</i>	- 104.690	- 25.545	- 52.394	- 48.596	- 216.940	- 197.645
<i>Imposto de Renda Flls</i>	- 83.694	- 20.625	- 937	- 4.000	- 90.226	- 117.360
<i>Imposto de Renda Ações</i>	- 8.739	- 4.22	- 45.310	- 42.959	- 12.116	- 42.224
<i>Outros</i>	- 2.256	- 797	- 7.855	- 1638	- 4.597	- 38.061
Resultado	595.185	1.047.062	993.789	1.716.040	1.500.515	1.285.385
Resultado por Cota	0,78	1,24	1,18	2,03	1,77	1,52
<i>Rendimentos Distribuídos</i>	838.448	929.979	1.310.424	929.979	1.056.794	1.056.794
Distribuição por Cota	1,10	1,10	1,55	1,10	1,25	1,25
Reserva Acumulada	528.847	645.930	329.295	1.115.357	1.559.078	1.787.669
Reserva Acumulada por Cota	0,69	0,76	0,39	1,32	1,84	2,11
Quantidade de Cotas	845.435	845.435	845.435	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.

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\$ 92.801.985,11



Cotas Emitidas

845.435



Valor Cota a Mercado (28/03)

R\$ 111,75



Patrimônio/Cota

R\$ 109,77



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

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

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.



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos