

REAL INVESTOR FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**RINV11**

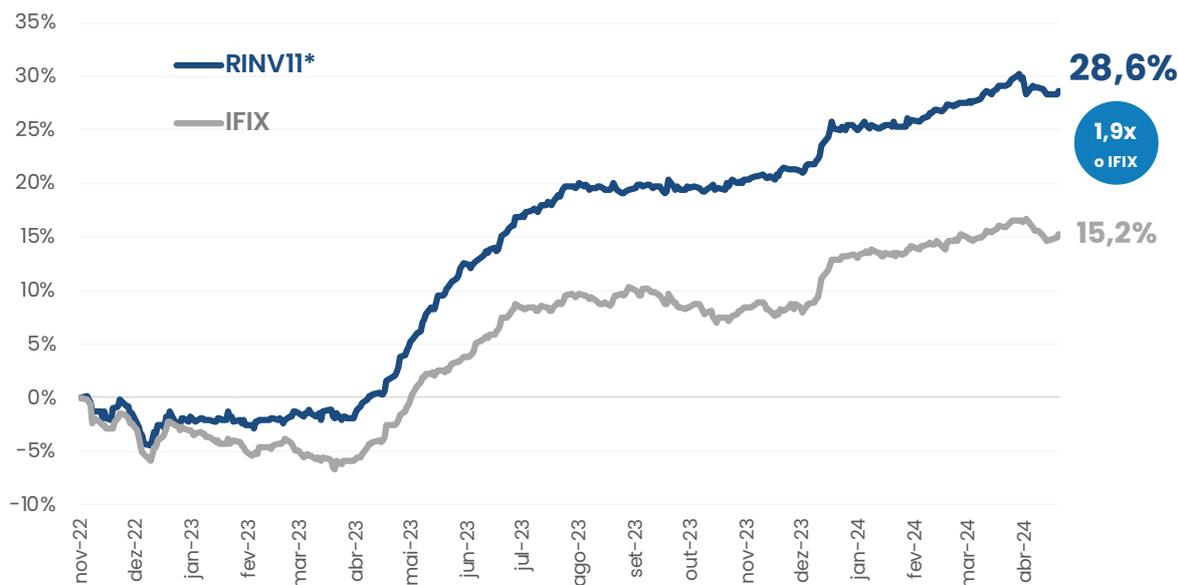
Relatório Mensal

**ABRIL 2024**

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em abril o RINVII obteve um retorno de -0,5% em seu valor patrimonial, enquanto o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) retraiu -0,8%. Desde o início, o desempenho acumulado é de 28,6%, equivalente a 188% 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 30/04/2024

A carteira de fundos imobiliários contribuiu com +0,2% do resultado do mês, sendo que os fundos de recebíveis foram novamente um destaque, contribuindo com +0,5% do retorno. Os CRIs diretos adicionaram 0,1% enquanto as ações detraíram -0,8% do resultado.

A distribuição de dividendos referente a abril 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\$16,05/cota, equivalente a um *dividend yield* foi de 14,7% a.a., considerando a cota patrimonial de fechamento de abril, de R\$109,18.

Aproveitamos para frisar que, após a mudança de Administrador (ocorrida em 01 de abril de 2024), a data-com nos rendimentos do Fundo foi alterada e passarão a fazer jus aos dividendos do mês os cotistas que possuem cotas no 9º dia útil de cada mês (e não mais no último dia). Os pagamentos serão realizados no 14º dia útil do respectivo mês.

Em seguida comentaremos sobre a 3ª Oferta de Cotas do RINVII que está em curso e alguns dos acontecimentos do mês, segmentados pelas principais estratégias do Fundo.

### 3ª Oferta de Cotas RINVII

No dia 16 de abril foi veiculado o documento de aprovação da 3ª oferta pública de cotas do RINVII ao mercado. Serão emitidas até 911.010 novas cotas, com possibilidade de lote adicional de até 20%, ou seja, 182.202 cotas, o que representaria no total aproximadamente R\$120 milhões.

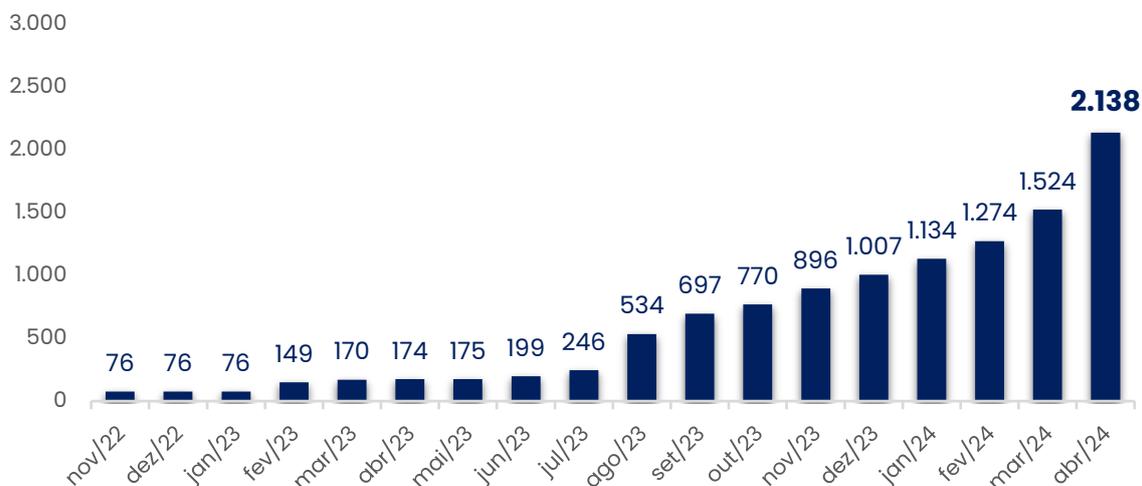
A oferta destina-se a investidores profissionais e terá o preço da subscrição equivalente ao valor patrimonial da cota de cinco dias úteis anteriores à data das respectivas liquidações. O Cronograma atualizado da oferta com datas relevante será:

<b>19/04</b>	Data-base do Direito de preferência
<b>24/04</b>	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência
<b>03/05</b>	Divulgação do Preço de Emissão – <b>R\$109,34 por cota</b>
<b>07/05</b>	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência
<b>08/05</b>	Liquidação do Direito de Preferência
<b>23/05</b>	Início do Período de Exercício de Sobras e Montante Adicional
<b>28/05</b>	Encerramento do Período de Sobras e Montante Adicional
<b>06/06</b>	Liquidação de Sobras e Montante Adicional
<b>14/06</b>	Divulgação do Preço de Emissão no Período de Subscrição
<b>21/06</b>	Início do Período de Subscrição
<b>04/10</b>	Encerramento do Período de Subscrição
<b>11/10</b>	data máxima de encerramento da Oferta

Assim como na 2ª Oferta de Cotas do RINVII, a Real Investor Asset Management arcará com 100% dos custos desta emissão. Entendemos que esse movimento é uma boa prática para a classe de fundos imobiliários e que beneficia principalmente o cotista entrante, que terá todo o seu capital comprometido efetivamente alocado em cotas do RINVII.

Temos observado um incremento de liquidez nas cotas do RINVII nos últimos meses e é muito provável que com esta nova emissão o volume negociado atinja níveis ainda mais robustos. Salientamos que ao final de abril o fundo já possuía mais de 2.100 cotistas.

**Evolução Número de Cotistas RINV11**



As recentes quedas dos Fundos Imobiliários e Ações do setor, nos deixam animados para realizar uma alocação com elevada margem de segurança (e diferente da que vínhamos desenhando como pipeline). Entendemos, que a adaptabilidade é a beleza do mandato híbrido do RINV11 e o time de gestão está preparado para agir nos mais diversos cenários.

**1. Cotas de Fundos Imobiliários (FIIs)**

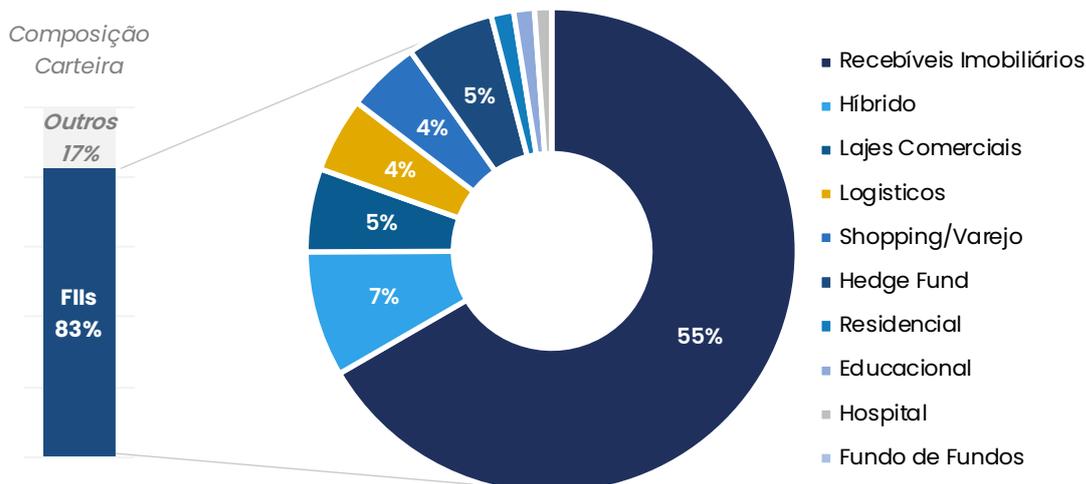
A classe de Fundos Imobiliários representava ao final de abril 83% do Patrimônio Líquido (PL). Os FIIs agregaram +0,25% de resultado no mês e os principais destaques foram os fundos DEVA11 e GCR11, que tiveram uma valorização de 14,6% e 2,60%. O Fundo de Recebíveis da Devant (DEVA11) foi uma alocação pontual realizada nos meses recentes em que o fundo chegou a ser negociado próximo a 40% do seu valor patrimonial, o que representava uma grande margem de segurança, mesmo em relação aos riscos atuais do portfólio. A assimetria se provou verdadeira em um curto espaço de tempo e aproveitamos a alta para realizar parte do lucro na posição.

Iniciamos em abril uma posição no AJF11, fundo de shoppings da Almeida Junior. A companhia apresenta uma grande dominância em Santa Catarina - uma praça resiliente - e seus ativos possuem boa qualidade, mantendo boas métricas operacionais. Além disso, boa parte das propriedades têm potencial de expansão, que devem adicionar importante valor aos cotistas no médio/longo prazo. Ainda, o Fundo é um dos poucos do setor que não conta com alavancagem, diferencial nesse momento de juros altos. Aproveitamos a queda recente do Fundo para iniciar uma

posição, sendo que nesse patamar de preços. Temos uma perspectiva de dividendos próximo de 9,2% a.a., um nível interessante pela qualidade do portfólio.

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

**Carteira FIIs**



**2. Ações do Setor Imobiliário**

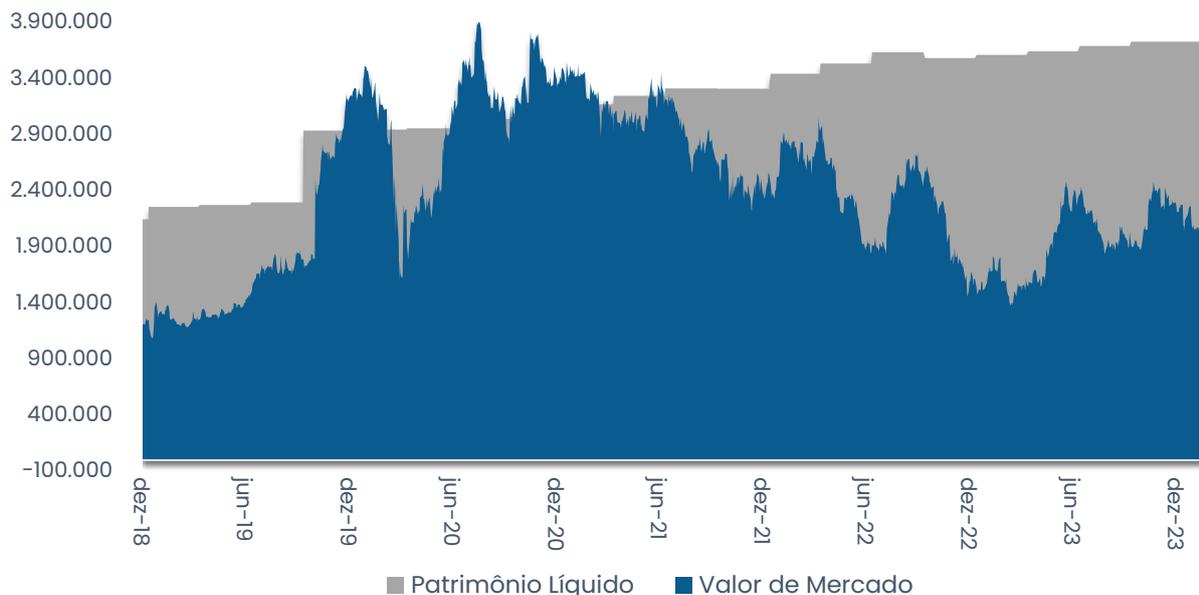
O portfólio de ações foi detrator em -0,8% do resultado de abril do RINVII. O movimento das ações imobiliárias seguiu o movimento do mercado, que absorveu efeitos da incerteza sobre o corte de juros pelo FED e das mudanças de metas fiscais brasileiras anunciadas durante o mês. Não há nenhuma fragilização dos fundamentos das empresas que possuímos investidos e entendemos que as quedas recentes se limitam às causas macroeconômicas.

Apesar do movimento de queda, as divulgações de resultado que ocorreram em abril reforçaram a convicção de que as empresas que possuímos estão em uma excelente trajetória, e dentre essas vale frisar os resultados da Log Commercial Properties (LOGG3).

A empresa divulgou o resultado do 1º trimestre de 2024, apresentando um novo crescimento do valor médio do aluguel acima da inflação (o 9º consecutivo). Além disso, a gestão tem sido bem-sucedida no ciclo completo das propriedades: do desenvolvimento em praças estratégicas até a locação e posterior venda, realizando boas margens em todas as etapas.

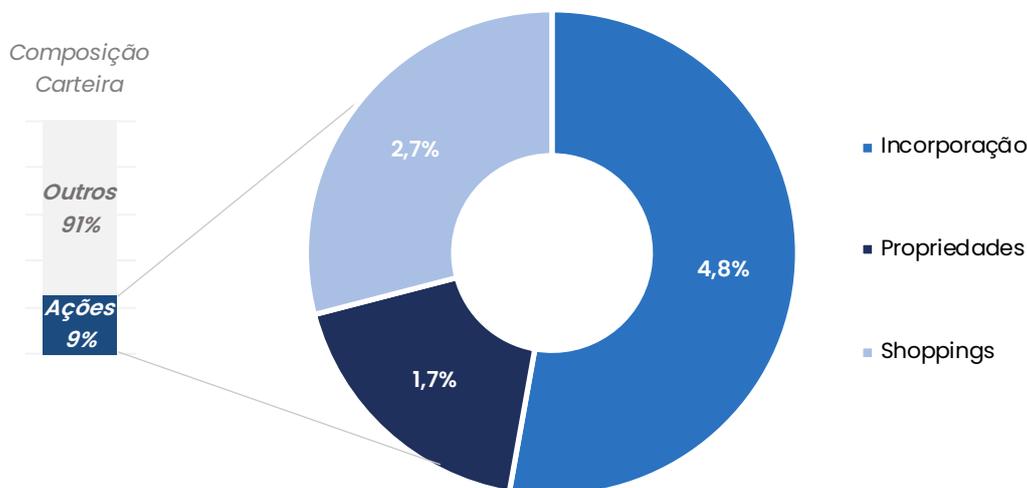
Mesmo com excelentes resultados, a assimetria entre o valor de mercado e o valor patrimonial de LOGG3 tem ficado cada vez maior, o que fica bastante evidente quando observamos a evolução do valor patrimonial da companhia (crescente dadas as reavaliações dos galpões construídos), em relação ao seu valor de mercado, proporcionando uma margem de segurança bastante razoável para a posição.

**Patrimônio Líquido vs Valor de Mercado LOGG3**



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 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) Resultado da incorporadora referente ao Residencial Chopin, em Praia Grande, que possui 320 unidades e VGV de R\$ 110mi. As obras estão 79,1% 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:** 15,0%
- ✓ **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 *holding* patrimonial do grupo.



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

	Ativo	Setor	% PL	
<b>FII</b> 83%	FII	Recebíveis Imobiliários	55,1%	
	FII	Híbrido	6,9%	
	FII	Lajes Comerciais	4,6%	
	FII	Logísticos	4,1%	
	FII	Shopping/Varejo	4,0%	
	FII	Hedge Fund	4,8%	
	FII	Residencial	1,2%	
	FII	Educacional	1,1%	
	FII	Hospital	0,9%	
	FII	Fundo de Fundos	0,0%	
<b>Ações</b> 9%	Ação	Incorporação	4,8%	
	Ação	Propriedades	1,7%	
	Ação	Shoppings	2,7%	
<b>CRI</b> 6%	Ativo	LTV	Remuneração	% PL
	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.	1,7%
<b>Caixa</b> 2%	Ativo		% PL	
Fundos de Renda Fixa		1,9%		

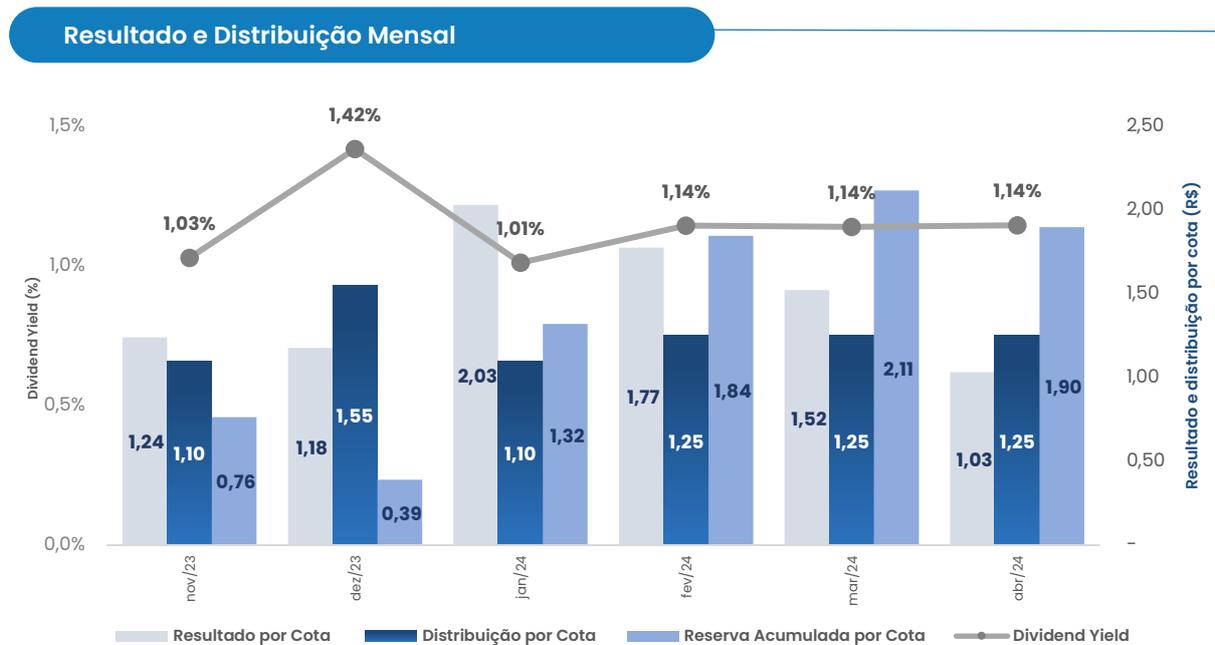
## Demonstração de resultado

Ao longo de abril foi realizado R\$1,03 de resultado por cota, dos quais serão distribuídos R\$1,25 aos cotistas e, após esse evento, o Fundo acumula R\$1,90 de reserva por cota.

<b>Resultado Real Investor FII (R\$)</b>						
	<b>nov/23</b>	<b>dez/23</b>	<b>jan/24</b>	<b>fev/24</b>	<b>mar/24</b>	<b>abr/24</b>
<b>Receitas – FII</b>	<b>765.962</b>	<b>743.045</b>	<b>1.222.232</b>	<b>1.386.555</b>	<b>1.127.137</b>	<b>843.548</b>
<i>Dividendos</i>	761.217	723.046	771.101	799.754	790.667	800.032
<i>Ganho de Capital</i>	4.745	19.998	451.131	586.802	336.470	43.516
<b>Receitas – Ações</b>	<b>290.603</b>	<b>292.013</b>	<b>790.409</b>	<b>312.538</b>	<b>336.508</b>	<b>139.171</b>
<i>Dividendos</i>	-	5.622	42.968	31.044	-	-
<i>Ganho de Capital</i>	290.603	286.391	747.441	281.493	336.508	139.171
<b>Receitas – CRIs</b>	<b>63.628</b>	<b>60.814</b>	<b>60.438</b>	<b>71.612</b>	<b>62.375</b>	<b>71.478</b>
<i>Juros</i>	58.948	56.576	55.586	62.096	55.378	57.931
<i>Correção Monetária</i>	4.679	4.238	4.852	9.516	6.996	13.546
<b>Receitas – Caixa</b>	<b>23.727</b>	<b>25.324</b>	<b>59.051</b>	<b>30.548</b>	<b>29.641</b>	<b>12.351</b>
<b>Receitas – Total</b>	<b>1.143.919</b>	<b>1.121.197</b>	<b>2.132.130</b>	<b>1.801.253</b>	<b>1.555.662</b>	<b>1.066.548</b>
<b>Despesas</b>	<b>- 96.858</b>	<b>- 127.407</b>	<b>- 416.090</b>	<b>- 300.738</b>	<b>- 270.277</b>	<b>- 194.385</b>
<i>Administrativas</i>	- 71.313	- 75.013	- 367.494	- 83.799	- 72.631	- 76.613
<i>Operacionais</i>	- 25.545	- 52.394	- 48.596	- 216.940	- 197.645	- 117.772
<i>Imposto de Renda FII</i>	- 20.625	- 937	- 4.000	- 90.226	- 117.360	- 67.294
<i>Imposto de Renda Ações</i>	- 4.22	- 45.310	- 42.959	- 12.116	- 42.224	- 50.476
<i>Outros</i>	- 797	- 7.855	- 1638	- 14.597	- 38.061	- 2
<b>Resultado</b>	<b>1.047.062</b>	<b>993.789</b>	<b>1.716.040</b>	<b>1.500.515</b>	<b>1.285.385</b>	<b>872.163</b>
<b>Resultado por Cota</b>	<b>1,24</b>	<b>1,18</b>	<b>2,03</b>	<b>1,77</b>	<b>1,52</b>	<b>1,03</b>
<i>Rendimentos Distribuídos</i>	929.979	1.310.424	929.979	1.056.794	1.056.794	1.056.794
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>1,10</b>	<b>1,55</b>	<b>1,10</b>	<b>1,25</b>	<b>1,25</b>	<b>1,25</b>
<b>Reserva Acumulada</b>	<b>645.930</b>	<b>329.295</b>	<b>1.115.357</b>	<b>1.559.078</b>	<b>1.787.669</b>	<b>1.603.038</b>
<b>Reserva Acumulada por Cota</b>	<b>0,76</b>	<b>0,39</b>	<b>1,32</b>	<b>1,84</b>	<b>2,11</b>	<b>1,90</b>
<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>845.435</b>	<b>845.435</b>	<b>845.435</b>	<b>845.435</b>	<b>845.435</b>	<b>845.435</b>

## 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\$ 92.304.008,94



#### Cotas Emitidas

845.435



#### Valor Cota a Mercado (30/04)

R\$ 112,40



#### Patrimônio/Cota

R\$ 109,18



#### 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](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

2º 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.



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos