

REAL INVESTOR FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RINV11

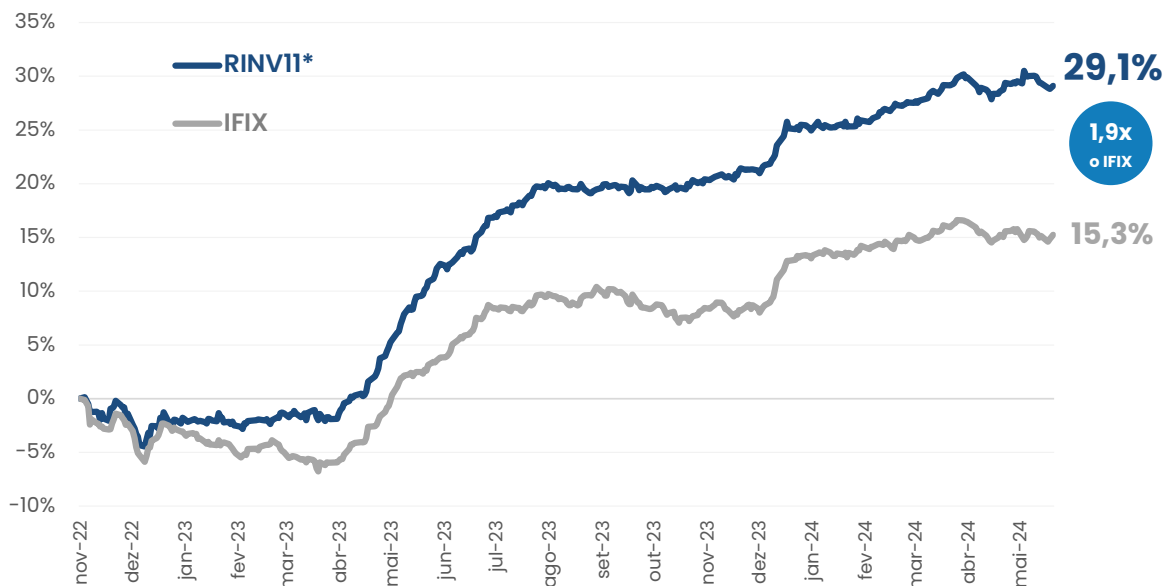
Relatório Mensal

MAIO 2024

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em maio o RINV11 obteve um retorno de +0,4% em seu valor patrimonial, enquanto o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) avançou 0,02%. Desde o início, o desempenho acumulado é de 29,1%, equivalente a 191% do resultado do IFIX – um dos melhores resultados da indústria de fundos imobiliários.

Resultado Acumulado RINV11 vs IFIX



*Retorno da cota patrimonial ajustada por dividendos
Período de 11/11/2022 a 31/05/2024

A carteira de fundos imobiliários contribuiu com +0,4% do resultado do mês, os CRIs diretos adicionaram 0,1%, enquanto as ações detraíram -0,2%. O maior nível de caixa ao longo do mês, oriundo da liquidação do direito de preferência no dia 06/maio, contribuiram com +0,1% do resultado.

A distribuição de dividendos referente a maio para os cotistas do RINV11 será de R\$1,25 por cota, equivalente a um dividend yield de 1,15% a.m. No acumulado de doze meses, foi distribuído R\$16,05/cota, equivalente a um *dividend yield* foi de 14,8% a.a., considerando a cota patrimonial de fechamento de maio, de R\$108,44. Além disso, será distribuído R\$0,52 aos cotistas que participaram do Direito de Preferência (RINV13), equivalente à rentabilidade do fundo de liquidez desde a liquidação (06/maio/2024) até o fechamento do mês.

Em seguida comentaremos sobre a 3ª Oferta de Cotas do RINV11 que foi finalizada em junho e alguns dos acontecimentos do mês de maio, segmentados pelas principais estratégias do Fundo.

3ª Oferta de Cotas RINV11

A 3ª Oferta de Cotas do Real Investor Fundo Imobiliário FII foi um sucesso, com a captação integral de todas as novas cotas ofertadas. Houve uma demanda superior à quantidade de cotas disponibilizadas, que fez com que o volume de Montante Adicional tivesse aproximadamente 58% de rateio. Assim, não tivemos a fase de Oferta Pública. Entendemos esse movimento como uma forma de reconhecimento do resultado que o RINV11 tem entregue e gostaríamos de agradecer a confiança de nossos cotistas. Estamos focados em uma boa alocação dos recursos captados e em rentabilizar esse patrimônio, ficando muito otimistas com os atuais preços no mercado secundário.

Ao final dos eventos de subscrição, o Fundo conta com 1.938.647 Novas Cotas, passando a ter um Patrimônio Líquido próximo de R\$212 milhões.

Resumo da 3ª Oferta de Cotas RINV11

Cotas Iniciais	845.435 cotas	R\$92.439.862,90
Direito de Preferência 08/mai	475.188 cotas	R\$51.957.055,90
Sobras e Montante Adicional 06/jun	618.024 cotas	R\$67.574.744,20
Oferta Pública	-	-
Total de cotas	1.938.647 cotas	R\$211.971.663,00

Vale frisar que todo o montante captado do Direito de Preferência já foi alocado em ativos até o final de maio, em um movimento célere e oportuno da gestão de absorver os elevados descontos que observamos no cenário atual. Temos planejado para que a alocação do montante de Sobras e Montante Adicional também seja alocado o mais rápido possível, priorizando bons investimentos com margem de segurança.

Temos a expectativa de que os recibos (RINV13 e RINV14) sejam convertidos em cotas (RINV11) após a distribuição de dividendos no mês de julho. Nesse período, os recibos serão remunerados de forma proporcional aos dias úteis do mês, desde a integralização. Após a conversão, os títulos passarão a receber dividendos e ter negociação normalmente.

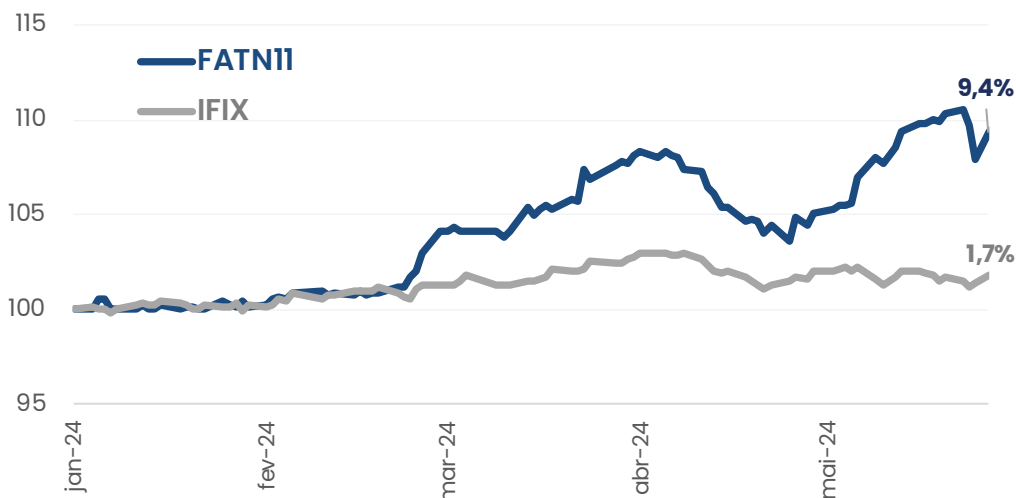
1. Cotas de Fundos Imobiliários (FIIs)

A classe de Fundos Imobiliários representava ao final de maio 84% do Patrimônio Líquido (PL). Os FIIs agregaram +0,4% de resultado no mês e os principais destaques foram os fundos VCRIII e GAREII, que tiveram uma valorização de 3,07% e 1,30%. Esses fundos representavam duas das maiores posições investidas em FIIs pelo RINVII, e vínhamos aumentando nossa exposição em momentos de quedas de preço, que considerávamos incompatíveis com os fundamentos dos ativos.

No mês, aproveitamos para aumentar a posição no fundo BTLGII, que teve uma queda relevante em sua cotação com o encerramento da 13ª emissão de cotas, proporcionando um bom momento de compra de um fundo de excelente qualidade. Seu portfólio de galpões está distribuído em regiões próximas a São Paulo e têm apresentado uma demanda resiliente de locatários, o que permite à gestão a atualização de preços de aluguel acima da inflação, mantendo baixa vacância. Além disso, seguem com um movimento de venda de ativos não-core em bons preços, realizando importante ganho de capital e possibilitando o reinvestimento em galpões de perfil mais aderente à estratégia do Fundo.

Em paralelo, realizamos um volume expressivo de venda do fundo de lajes corporativas FATNII, o qual mencionamos no relatório de janeiro de 2024. Desde então, o fundo apresentou uma performance positiva, contrária ao movimento da maior parte dos FIIs de tijolo nesse período. Com isso, optamos por reduzir nossa exposição, priorizando a alocação em ativos sendo negociados com um desconto superior no mercado secundário. Considerando os dividendos recebidos e o ganho de capital, tivemos uma TIR próxima de 27% a.a. no investimento. Abaixo vemos a evolução do resultado do FATNII vs. IFIX desde o momento em que iniciamos a posição no fundo até o fechamento de maio/24:

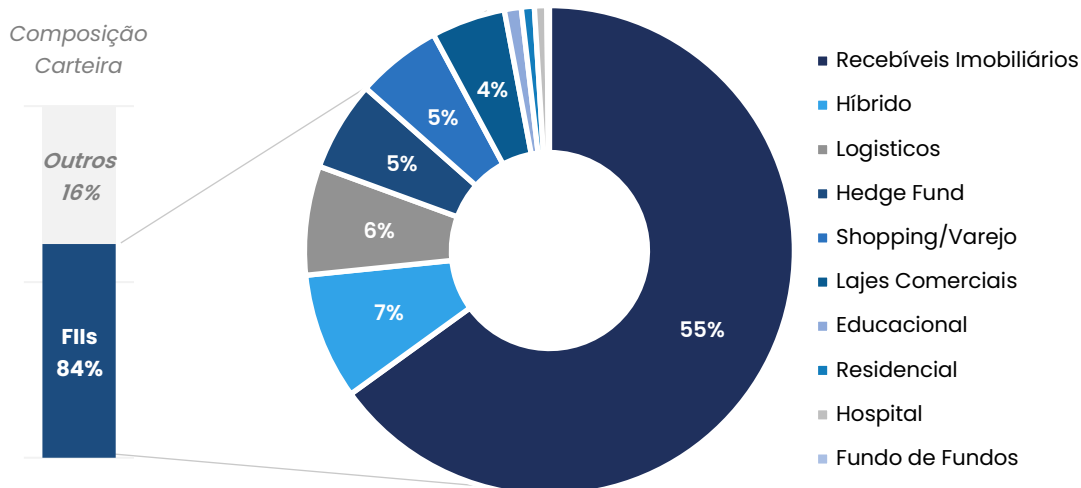
FATN11 vs IFIX desde Início Posição (base 100)



*Retorno da cota patrimonial ajustada por dividendos
Período de 05/01/2024 a 31/05/2024

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

Carteira FIIs



2. Ações do Setor Imobiliário

O portfólio de ações foi detrator em -0,2% do resultado de maio do RINVII. Ao passo em que vemos as ações apresentarem quedas no mercado secundário, observamos que os resultados reportados pelas empresas seguem resilientes. Nesse contexto, gostaríamos de trazer alguns pontos relevantes sobre ALOS3:

Os resultados trimestrais reforçaram o desempenho operacional positivo da empresa e indicaram uma projeção de redução do endividamento, com uma significativa melhoria na estrutura de capital. Além disso, a companhia sinalizou movimentos de alocação de capital que reforçam a nossa tese. Nos chamou atenção (i) a renovação do plano de venda de ativos com volume de R\$1 bilhão. As transações de venda recentes realizadas pela empresa ocorreram em um cap rate médio de 8%, um enorme prêmio em relação ao preço de mercado atual da ALLOS, que vem sendo negociada a um cap rate de 16%; (ii) abertura de um novo programa de recompra de cerca de 4% da empresa. Ou seja, a própria gestão da empresa acredita que o preço de negociação no mercado é muito inferior ao valor justo. Por fim, (iii) a companhia anunciou o pagamento de dividendos equivalente a 5,3% de seu valor de mercado, que foram efetivados no mês de maio e de junho de 2024.

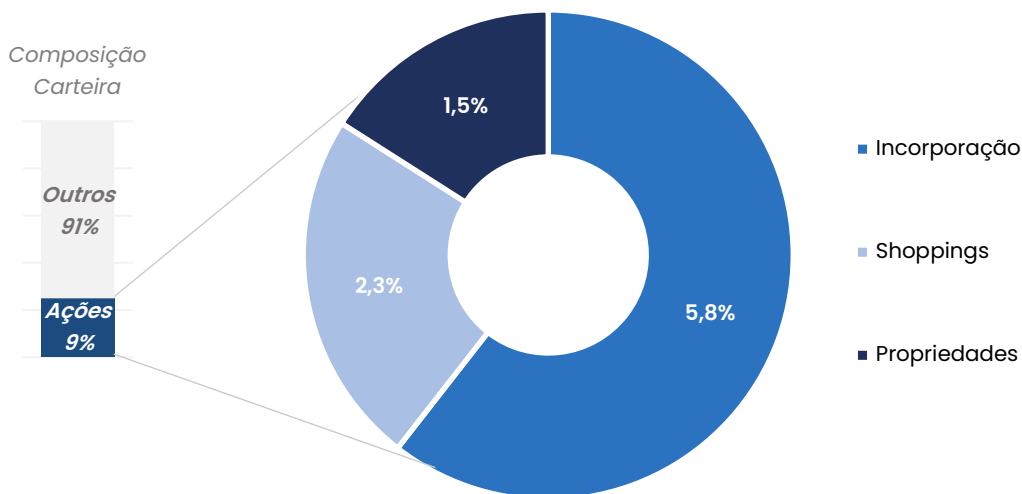
Na soma dos fatores, vemos uma boa empresa sendo negociada com uma expressiva margem de segurança, representando nítida assimetria entre preço e valor.

"Preço é o que você paga, valor é o que você leva." - Warren Buffett.

Temos acompanhado a catástrofe climática ocorrida no Rio Grande do Sul e nos solidarizamos com as vítimas das tragédias. Na ótica de nosso investimento em Melnick (MELK3), medimos que os impactos iniciais diretos da chuva são de baixa materialidade, com apenas 3 canteiros atingidos de um total de 18 em andamento, sendo que dois possuíam baixas evoluções em suas obras e, portanto, com menor impacto. Com a redução no nível das águas, a Melnick tem retomado suas atividades e voltado a lançar produtos em Porto Alegre, seguindo com o planejamento do ano e demonstrando a retomada do mercado após um mês difícil de maio.

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 na classe somava 4,0% do PL.

Ao longo do mês de maio, houve uma nova integralização do CRI Vanguarda, conforme previsto pelo andamento das obras. Após esse novo aporte, a operação passa a representar 1,9% do PL do Fundo.

As características e atualizações das operações 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 80,6% concluídas e 44% 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:** 15,9%
- ✓ **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 70% de obras realizadas) e o Dom Severino (com 76% de vendas e 58% de obras realizadas). A operação possui desembolsos trimestrais, e o fundo irá investir até R\$ 3,4mi no CRI, já investidos R\$ 2,6 milhões.



INCC
+11%

- ✓ **SETOR:** RESID. CLASSE MÉDIA
- ✓ **VENCIMENTO:** AGO/25
- ✓ **LTV:** 64%
- ✓ **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

Carteira consolidada

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

	Ativo	Setor	% PL	
FII 84%	FII	Recebíveis Imobiliários	54,8%	
	FII	Híbrido	7,0%	
	FII	Logísticos	6,1%	
	FII	Hedge Fund	5,0%	
	FII	Shopping/Varejo	4,8%	
	FII	Lajes Comerciais	4,1%	
	FII	Educacional	0,9%	
	FII	Residencial	0,7%	
	FII	Hospital	0,7%	
	FII	Fundo de Fundos	0,1%	
Ações 10%	Ação	Incorporação	5,8%	
	Ação	Shoppings	2,3%	
	Ação	Propriedades	1,5%	
CRI 4%	Ativo	LTV	Remuneração	% PL
	CRI Vanguarda	64%	INCC + 11,0% a.a.	1,9%
	CRI Real Supermercados	55%	CDI + 5,0% a.a.	1,2%
	CRI Credlar	16%	IPCA + 13,0% a.a.	1,1%
Caixa 2%	Ativo		% PL	
Fundos de Renda Fixa		2,2%		

Demonstração de resultado

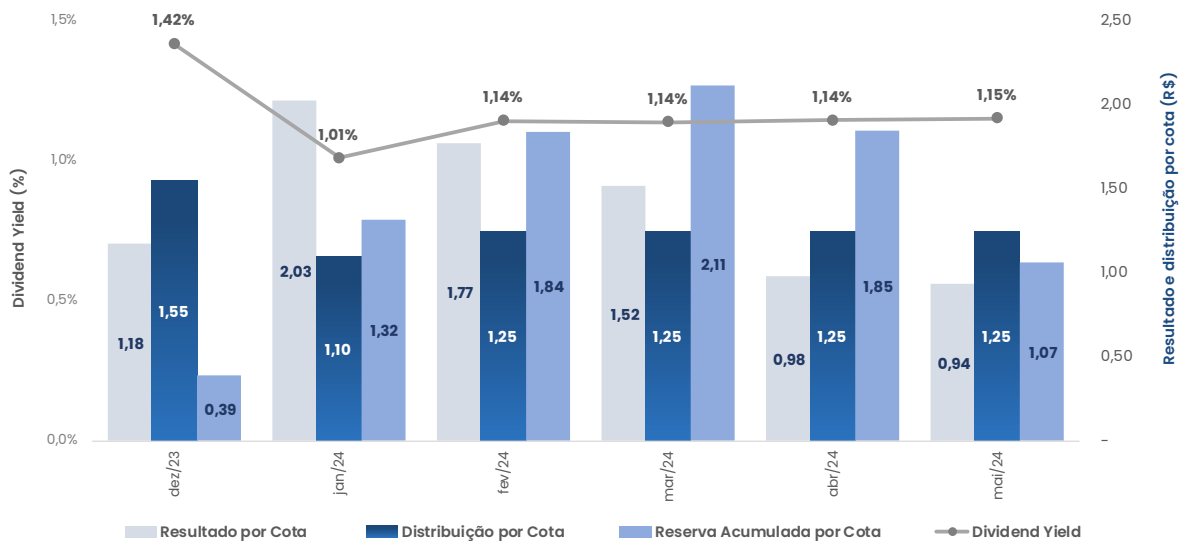
Ao longo de maio foi realizado R\$0,94 de resultado por cota, já considerando o proporcional às cotas exercidas no direito de preferência, no dia 08/05. Serão distribuídos R\$1,25 aos cotistas de RINV11 e R\$0,52 aos detentores de RINV13, proporcional ao CDI do período. Após esse evento, o Fundo acumula R\$1,07 de reserva por cota, incluindo todas as cotas exercidas na fase de direito de preferência (475.188 Novas Cotas).

Resultado Real Investor FII (R\$)						
	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24
Receitas – Fils	743.045	1.222.232	1.386.555	1.127.137	843.548	966.602
<i>Dividendos</i>	723.046	771.101	799.754	790.667	800.032	906.920
<i>Ganho de Capital</i>	19.998	451.131	586.802	336.470	43.516	59.683
Receitas – Ações	292.013	790.409	312.538	336.508	97.257	142.604
<i>Dividendos</i>	5.622	42.968	31.044	-	-	152.683
<i>Ganho de Capital</i>	286.391	747.441	281.493	336.508	97.257	10.078
Receitas – CRIs	60.814	60.438	71.612	62.375	71.478	59.531
<i>Juros</i>	56.576	55.586	62.096	55.378	57.931	56.974
<i>Correção Monetária</i>	4.238	4.852	9.516	6.996	13.546	2.557
Receitas – Caixa	25.324	59.051	30.548	29.641	12.351	96.647
Receitas – Total	1.121.197	2.132.130	1.801.253	1.555.662	1.024.634	1.265.384
Despesas	- 127.407	- 416.090	- 300.738	- 270.277	- 194.385	- 112.802
<i>Administrativas</i>	- 75.013	- 367.494	- 83.799	- 72.631	- 76.613	- 84.335
<i>Operacionais</i>	- 52.394	- 48.596	- 216.940	- 197.645	- 117.772	- 28.467
Resultado	993.789	1.716.040	1.500.515	1.285.385	830.249	1.152.582
Resultado por Cota	1,18	2,03	1,77	1,52	0,98	0,94
<i>Rendimentos Distribuídos</i>	1.310.424	929.979	1.056.794	1.056.794	1.056.794	1.305.607
Distribuição por Cota	1,55	1,10	1,25	1,25	1,25	1,25
Reserva Acumulada	329.295	1.115.357	1.559.078	1.787.669	1.561.125	1.408.100
Reserva Acumulada por Cota	0,39	1,32	1,84	2,11	1,85	1,07
Quantidade de Cotas	845.435	845.435	845.435	845.435	845.435	1.320.623

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\$ 143.209.643,92



Cotas Emitidas

1.320.623



Valor Cota a Mercado (31/05)

R\$ 111,75



Patrimônio/Cota

R\$ 108,44



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.



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos