

REAL INVESTOR FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RINV11

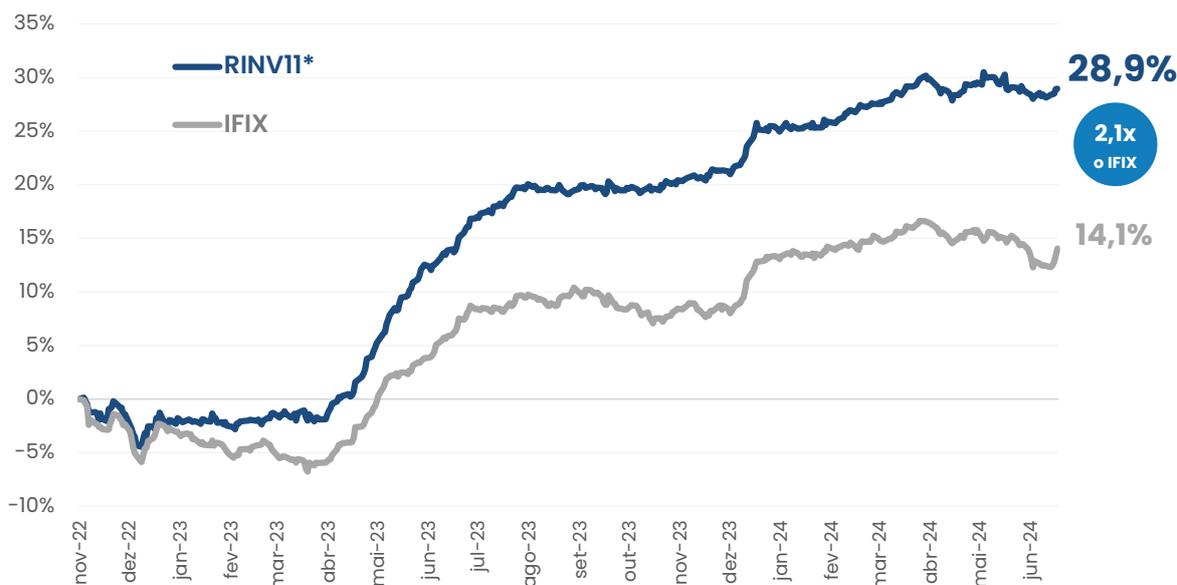
Relatório Mensal

JUNHO 2024

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em junho o RINV11 obteve um retorno de -0,1% em seu valor patrimonial, enquanto o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) recuou -1,0%. Desde o início, o desempenho acumulado é de 28,9%, equivalente a 206% 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 28/06/2024

A carteira de fundos imobiliários contribuiu com -0,4% do resultado do mês, os CRIs diretos adicionaram 0,05%, enquanto as ações adicionaram +0,1%. O maior nível de caixa ao longo do mês, oriundo da liquidação do direito de preferência no dia 06/maio, contribuiriam com +0,1% do resultado.

A distribuição de dividendos referente a maio para os cotistas do RINV11 e do recibo RINV13 será de R\$1,32 por cota, equivalente a um dividend yield de 1,23% a.m. No acumulado de doze meses, foi distribuído R\$15,72/cota, equivalente a um *dividend yield* foi de 14,6% a.a., considerando a cota patrimonial de fechamento de junho, de R\$107,58. Além disso, será distribuído R\$0,53 aos cotistas que participaram do Direito de Sobras e Montante Adicional (RINV14), equivalente à rentabilidade do fundo de liquidez, descontado do imposto de renda, desde a liquidação (06/junho/2024) até o fechamento do mês.

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

Alocação de Recursos da 3ª Oferta de Cotas RINV11

A 3ª Oferta de Cotas do Real Investor Fundo Imobiliário foi finalizada em junho com a captação total de aproximadamente R\$120 milhões. A liquidação das sobras e montante adicional ocorrida em 6 de junho teve os recursos alocados com agilidade, aproveitando as recentes quedas no mercado de ações e fundos imobiliários para comprar ativos com elevada margem de segurança. Ao final de junho, o caixa do fundo representava somente 10% do PL, os quais devem ser alocados majoritariamente em operações de crédito, que estão em fase final de estruturação.

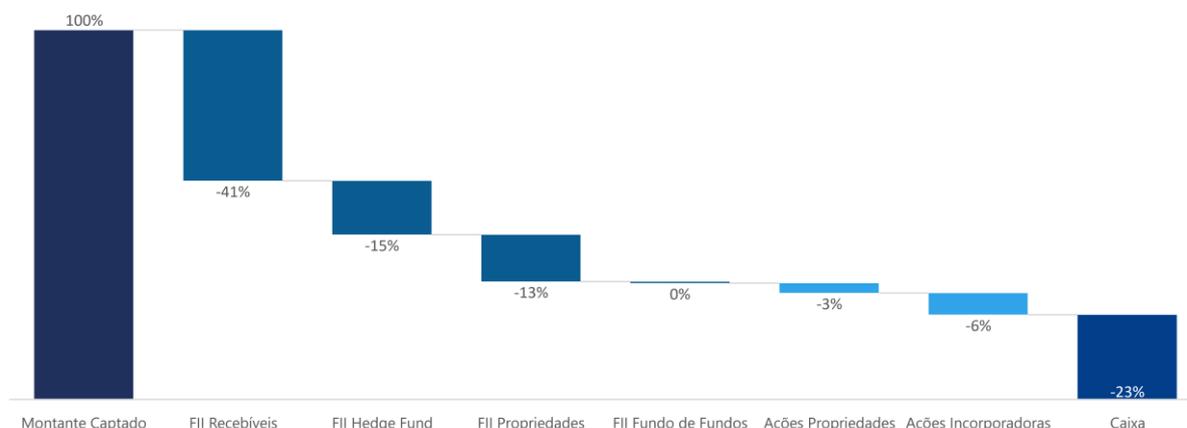
Dentro da classe de fundos imobiliários, priorizamos a compra de fundos de recebíveis, mantendo sua predominância em nossa estratégia. Vemos uma excelente relação de risco x retorno em alguns fundos, que seguem alocados com taxas muito atrativas e, dado o desconto em que negociam frente ao valor patrimonial, apresentam um bom patamar de *dividend yield*, aliado à possibilidade de realização de ganho de capital.

Ainda, aproveitamos a queda dos FIIs de tijolo para selecionar bons fundos que estão negociando com relevante desconto em relação ao valor patrimonial dos seus ativos. Nesse sentido, temos priorizado a alocação em fundos de logística com imóveis bem localizados e com especificações técnicas de boa qualidade. Vemos uma demanda resiliente nessa tipificação, e uma desaceleração em novos projetos – o que deve implicar em aumento dos aluguéis e, conseqüentemente, dos dividendos no longo prazo.

Por fim, reforçamos as posições nas ações que já compunham o portfólio do RINV11 no intuito de manter a alocação nessa classe próximo aos 10% do PL do RINV11. O momento é muito oportuno, com as empresas de nosso portfólio apresentando fortes resultados operacionais, e negociando em bolsa com um desconto exagerado em relação aos seus fundamentos.

Os recursos da 3ª Oferta de Cotas foram alocados conforme abaixo:

Alocação de Recursos da 3ª Oferta de Cotas do RINV11



1. Cotas de Fundos Imobiliários (FIIs)

A classe de Fundos Imobiliários representava, ao final de junho, 77% do Patrimônio Líquido (PL). Os FIIs foram detratores em -0,4% de resultado no mês e o VCRIII foi novamente um dos principais destaques, com uma valorização de 1,39% no mês (vs queda de -1,0% do IFIX).

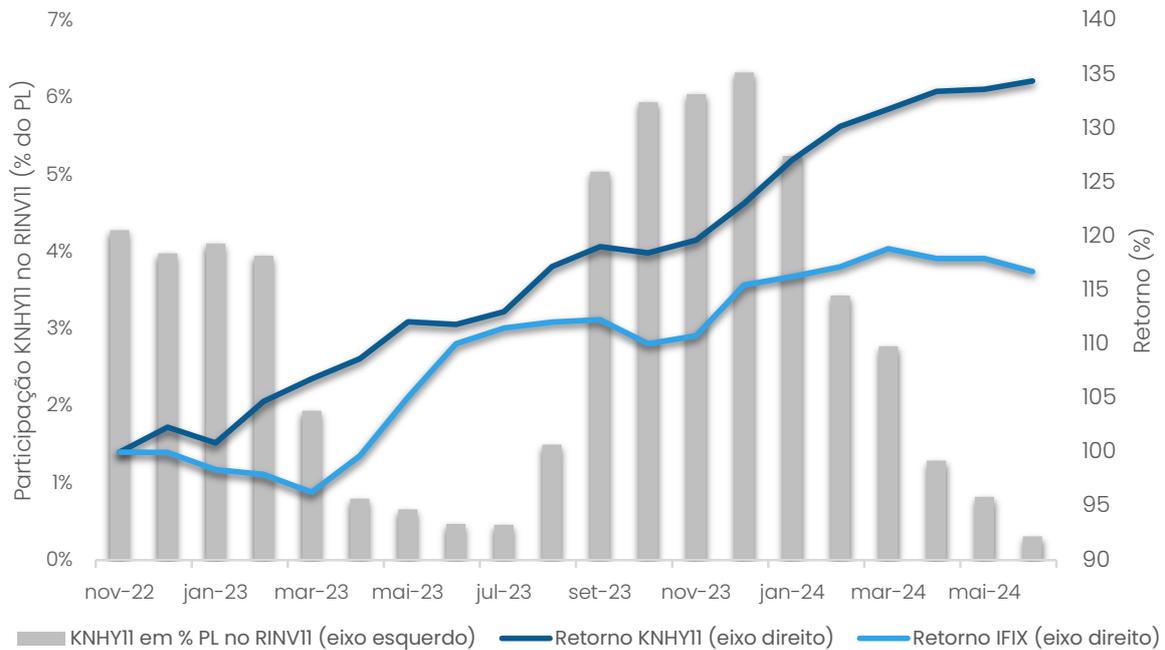
O VCRIII já vinha sendo uma posição relevante no portfólio do RINV11 nos últimos meses, e o investimento tem agregado ganho de capital além de manter uma boa distribuição de dividendos.

No mês, aumentamos de maneira significativa em nossa estratégia o hedge fund da Kinea (KNHF11), quando chegou a ser negociado a 0,95x de seu valor patrimonial tornando-se uma das posições mais relevantes da classe ao final do mês. O KNHF11 mantém uma parte importante de sua carteira em recebíveis com taxas de investimento atrativas e bom perfil de risco, o que proporciona uma boa perspectiva de dividendos. Paralelamente, seguem alocando em imóveis diretamente utilizando-se de uma dinâmica favorável de compra - com fluxo parcelado na saída de caixa, ao passo que as receitas de aluguel são recolhidas integralmente, reforçando uma perspectiva de boa distribuição de dividendos pelo fundo.

Além disso, reduzimos de maneira significativa a exposição ao fundo de recebíveis high yield também gerido pela Kinea (KNHY11), após um excelente resultado no ano, de +9,2% contra +1,1% do IFIX. O Fundo atualmente negocia com leve ágio em relação ao seu valor patrimonial (1,03x P/VPA), enquanto boa parte dos fundos comparáveis estão precificados com desconto, de forma que optamos por realocar nestes FIIs que mantêm uma margem de segurança mais significativa. Abaixo vemos a evolução do

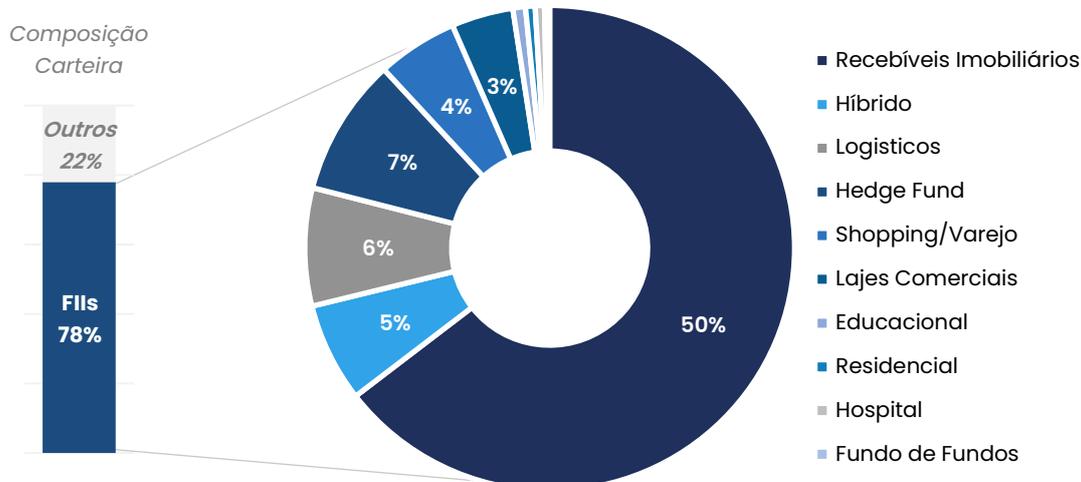
preço/valor patrimonial do KNHY11 (linha), em relação à participação dentro do RINV11 (coluna) desde o início do RINV11, em novembro de 2022:

Evolução do Retorno do KNHY11 e do IFIX em relação à proporção do PL do RINV11 investida no Fundo



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

Carteira FIIs



2. Ações do Setor Imobiliário

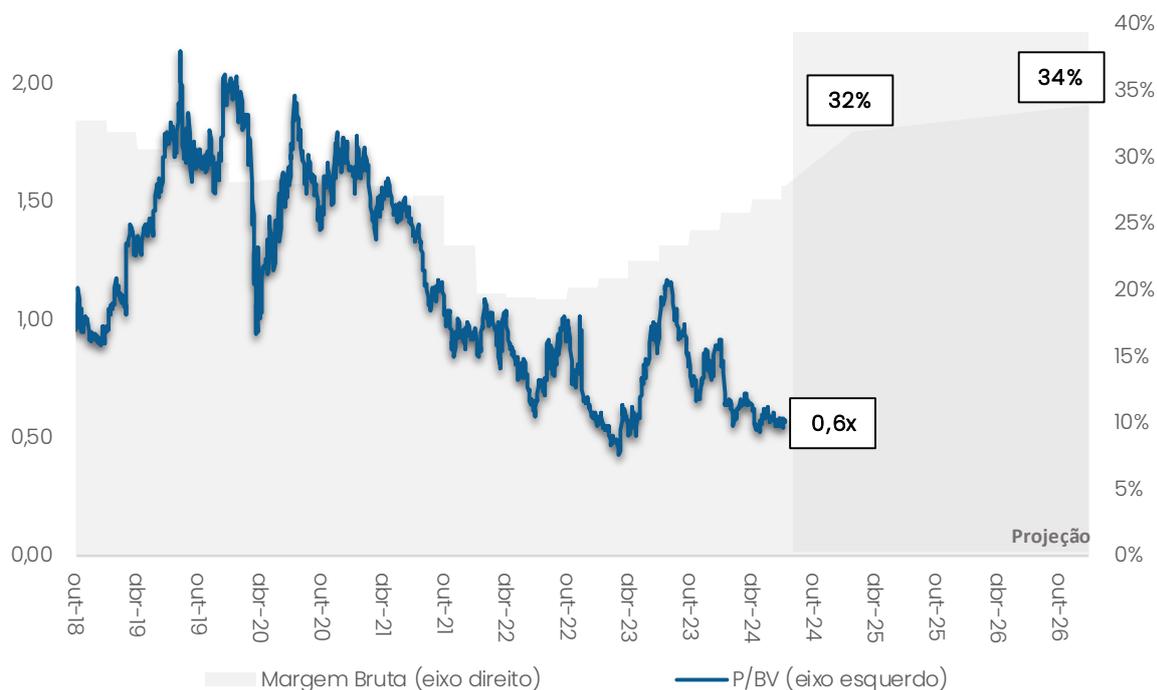
O portfólio de ações adicionou +0,1% ao resultado de junho do RINV11. O principal destaque foi a Log Commercial Properties (LOGG3) que subiu +7,70% no mês. A empresa segue uma trajetória positiva baseada principalmente no desenvolvimento, construção e venda de galpões logísticos com importante realização de lucro. Dadas as recentes alienações, o fundo tem priorizado a melhoria da estrutura de capital através de desalavancagem, recompra de ações e reinvestimento em novos ativos com boas características técnicas, mantendo um bom perfil de locatários com baixa inadimplência e baixa vacância.

Além disso, aumentamos substancialmente nossa exposição à MRV (MRVE3). A incorporadora e construtora mineira possui algumas linhas de negócios distintas, sendo a principal delas, o desenvolvimento e construção de empreendimentos residenciais voltados para classe baixa renda, sobretudo através do programa “Minha Casa Minha Vida”.

Nos últimos anos, a estratégia de crescimento em um cenário de alta de preços de insumos e com escala dos juros impactaram negativamente os resultados da empresa, e as ações foram fortemente penalizadas. No entanto, entendemos que o setor passa por um momento muito oportuno, impulsionado pelas alterações no programa Minha Casa Minha Vida, que possibilitou crescer os preços acima da inflação em seus empreendimentos, implicando em margens acima de sua performance nos últimos anos. Mesmo assim, a precificação da empresa pelo mercado segue com

importante desconto em relação ao seu valor patrimonial, em dissonância de seus fundamentos e bom momento operacional. Vemos a companhia negociando a 0,60x Preço/Valor Patrimonial, um dos patamares mais baixos de seu histórico, ao passo que operacionalmente a empresa tem se guiado para entregar resultados que superam o dos períodos anteriores. O gráfico abaixo ilustra a evolução do preço/valor patrimonial (linha) e a margem bruta (área) desde outubro de 2018 com a projeção da margem bruta para os próximos dois anos.

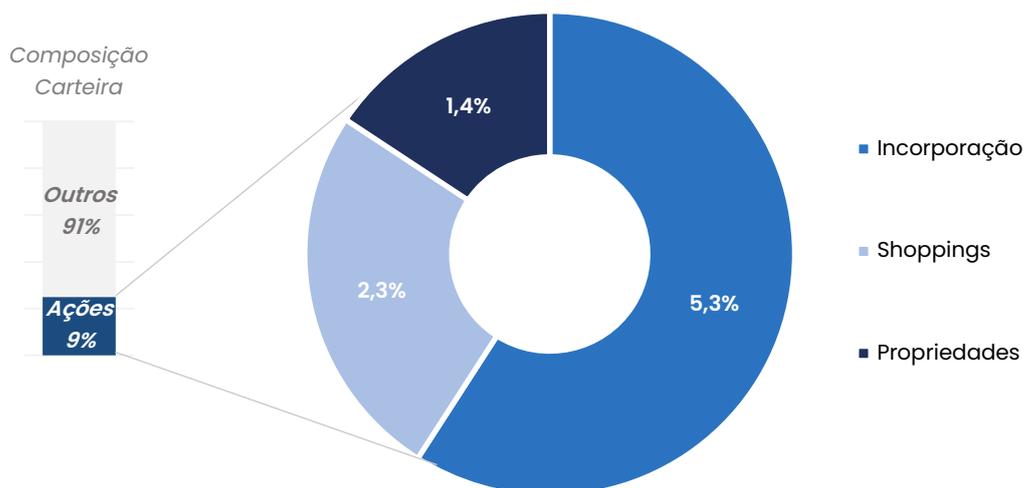
Margem Bruta e Preço/Valor Patrimonial MRVE3



Fonte: Economática
Elaboração: Real Investor

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 na classe somava 3,0% do PL. Essa redução do percentual em recebíveis em relação ao mês anterior se deu por um incremento do Patrimônio Líquido após a emissão.

O pipeline de CRIs prevê integralizações em novos ativos ao longo dos próximos meses. Assim, deve haver um incremento desta classe de ativos, com a manutenção das características principais do portfólio atual: operações com taxa de remuneração elevada - que seja uma recompensa satisfatória para a iliquidez quando comparada às demais classes de ativos do RINV11 -, com boas estruturas de garantias e recebíveis atrelados às operações, de forma a torná-las autoliquidáveis, ou seja, cujos recebíveis são suficientes para pagamento do CRI.

Como fato subsequente, integralizamos no início de julho/24 uma nova operação, com remuneração de IPCA+11,5% a.a., e que será melhor abordada no próximo relatório. Adicionalmente, há um prêmio de 1,0% sobre o capital comprometido na operação, que será pago ao Fundo como receita extraordinária e será distribuído como dividendo aos cotistas.

As características e atualizações das operações investidas 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 82,6% 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:** 16,6%
- ✓ **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

Carteira consolidada

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

	Ativo	Setor	% PL	
FII 78%	FII	Recebíveis Imobiliários	49,8%	
	FII	Hedge Fund	7,1%	
	FII	Híbrido	6,3%	
	FII	Logísticos	6,1%	
	FII	Shopping/Varejo	4,1%	
	FII	Lajes Comerciais	3,2%	
	FII	Educacional	0,6%	
	FII	Residencial	0,5%	
	FII	Hospital	0,5%	
	FII	Fundo de Fundos	0,3%	
Ações 9%	Ação	Incorporação	5,3%	
	Ação	Shoppings	2,3%	
	Ação	Propriedades	1,4%	
CRI 3%	CRI Vanguarda	65%	INCC + 11,0% a.a.	1,3%
	CRI Real Supermercados	55%	CDI + 5,0% a.a.	0,8%
	CRI Credlar	17%	IPCA + 13,0% a.a.	0,7%
Caixa 10%	Fundos de Renda Fixa		9,6%	

Demonstração de resultado

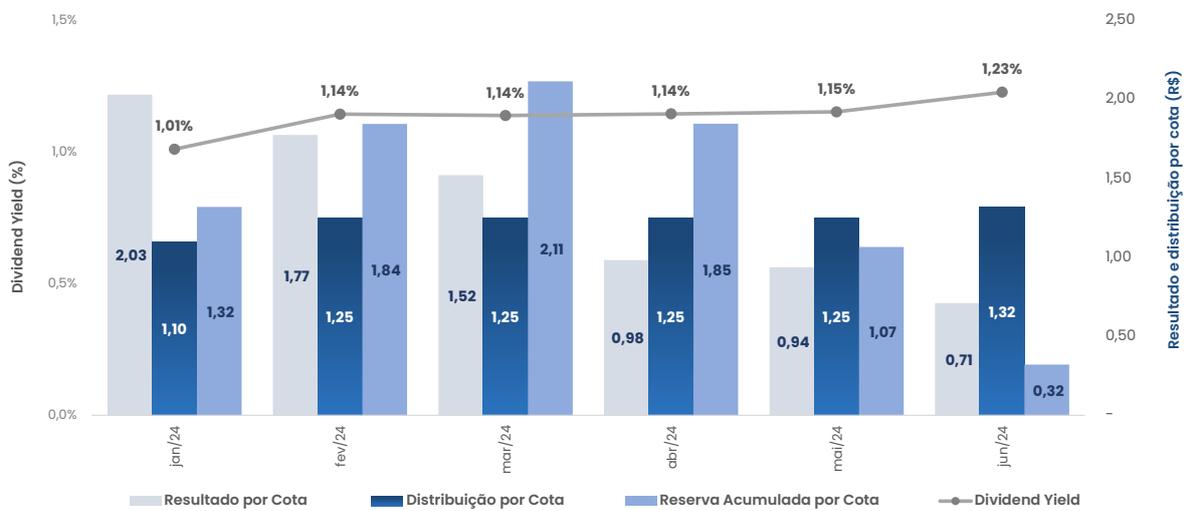
Ao longo de junho foi realizado R\$0,71 de resultado por cota, já considerando o proporcional às cotas exercidas no direito de sobras e preferência, no dia 06/06. Serão distribuídos R\$1,32 aos cotistas de RINV11 e RINV13, bem como R\$0,53 aos detentores de RINV14, proporcional ao CDI do período. Após esse evento, o Fundo acumula R\$0,32 de reserva por cota, incluindo todas as cotas da terceira emissão.

Resultado Real Investor FII (R\$)						
	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24
Receitas – Fils	1.222.232	1.386.555	1.127.137	843.548	966.602	1.282.448
<i>Dividendos</i>	771.101	799.754	790.667	800.032	906.920	1.284.235
<i>Ganho de Capital</i>	451.131	586.802	336.470	43.516	59.683	1.787
Receitas – Ações	790.409	312.538	336.508	97.257	142.604	13.920
<i>Dividendos</i>	42.968	31.044	-	-	152.683	42.185
<i>Ganho de Capital</i>	747.441	281.493	336.508	97.257	10.078	28.265
Receitas – CRIs	60.438	71.612	62.375	71.478	59.531	65.518
<i>Juros</i>	55.586	62.096	55.378	57.931	56.974	59.602
<i>Correção Monetária</i>	4.852	9.516	6.996	13.546	2.557	5.916
Receitas – Caixa	59.051	30.548	29.641	12.351	96.647	175.127
Receitas – Total	2.132.130	1.801.253	1.555.662	1.024.634	1.265.384	1.537.014
Despesas	- 416.090	- 300.738	- 270.277	- 194.385	- 112.802	- 248.073
<i>Administrativas</i>	- 367.494	- 83.799	- 72.631	- 76.613	- 84.335	- 228.789
<i>Operacionais</i>	- 48.596	- 216.940	- 197.645	- 117.772	- 28.467	- 19.284
Resultado	1.716.040	1.500.515	1.285.385	830.249	1.152.582	1.288.940
Resultado por Cota	2,03	1,77	1,52	0,98	0,94	0,71
<i>Rendimentos Distribuídos</i>	929.979	1.056.794	1.056.794	1.056.794	1.305.607	2.073.207
Distribuição por Cota	1,10	1,25	1,25	1,25	1,25	1,32
Reserva Acumulada	1.115.357	1.559.078	1.787.669	1.561.125	1.408.100	623.833
Reserva Acumulada por Cota	1,32	1,84	2,11	1,85	1,07	0,32
Quantidade de Cotas	845.435	845.435	845.435	845.435	1.320.623	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\$ 206.545.711,23



Cotas Emitidas

1.938.647



Valor Cota a Mercado (28/06)

R\$ 111,65



Patrimônio/Cota

R\$ 106,54



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