

REAL INVESTOR FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RINV11

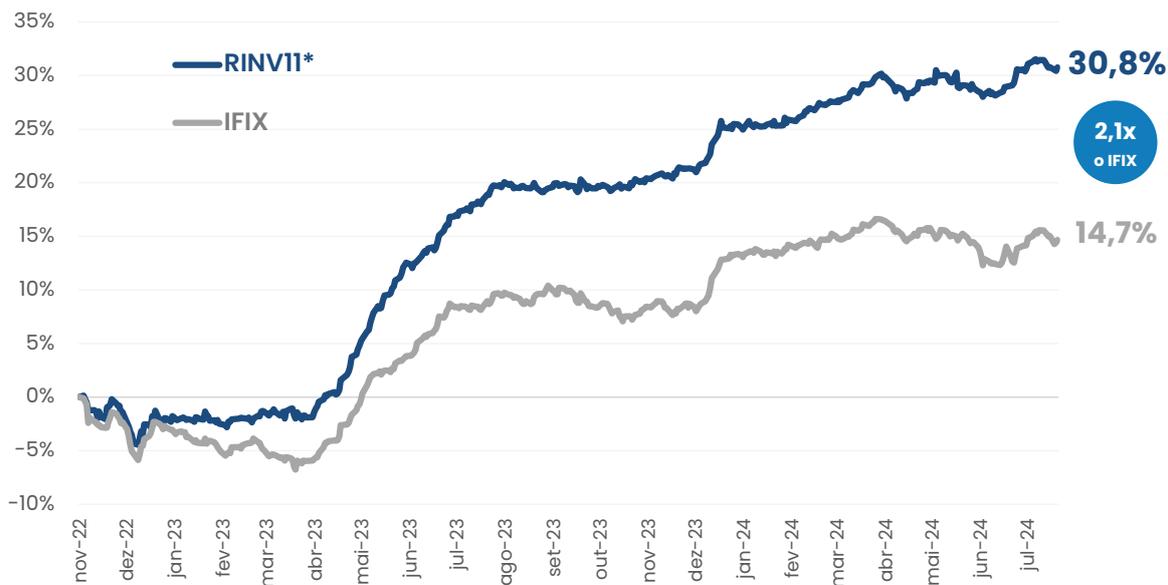
Relatório Mensal

JULHO 2024

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em julho, o RINV11 obteve um retorno de 1,41% em seu valor patrimonial, enquanto o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) avançou 0,52%. Desde o início, o desempenho acumulado é de 30,8%, equivalente a 210% 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 31/07/2024

A principal contribuição veio das ações, que avançaram 0,8%, seguidas da carteira de fundos imobiliários que contribuiu com +0,5% do resultado do mês e os CRIs diretos adicionaram 0,1%.

A distribuição de dividendos referente a julho para os cotistas do RINV11 será de R\$1,05 por cota, equivalente a um dividend yield de 0,98% a.m. No acumulado de doze meses, foi distribuído R\$15,42/cota, equivalente a um *dividend yield* foi de 14,3% a.a., considerando a cota patrimonial de fechamento de julho, de R\$107,53.

Desde o início da 3ª emissão de cotas do RINV11, tanto o mercado de ações, como de Fundos Imobiliários apresentaram importantes quedas, intercalado de poucos períodos de recuperação. Do ponto de vista de alocação, esse é um cenário ideal e que de fato possibilitou uma destinação muito bem-sucedida dos recursos captados em pouco tempo. Além disso, temos visto um incremento de operações de CRIs nos últimos meses, com boas taxas e riscos mitigados. Assim, o RINV11 já possui um fluxo comprometido de novas integralizações em um volume razoável – e que deve aumentar nos próximos meses.

Tendo tido uma última captação bem-realizada, com excesso relevante de demanda sobre o valor ofertado e com inúmeras oportunidades de investimento surgindo nas três principais estratégias (FIIs, CRIs e ações), estamos refletindo acerca de nova captação de recursos em breve. Vale ressaltar que eventual oferta teria os mesmos pilares das emissões anteriores: (i) ao valor patrimonial; (ii) com os custos sendo arcados pela gestora; e (iii) um tamanho razoável, compatível com nosso pipeline e que consigamos manter nossa geração de retorno adicional ao mercado.

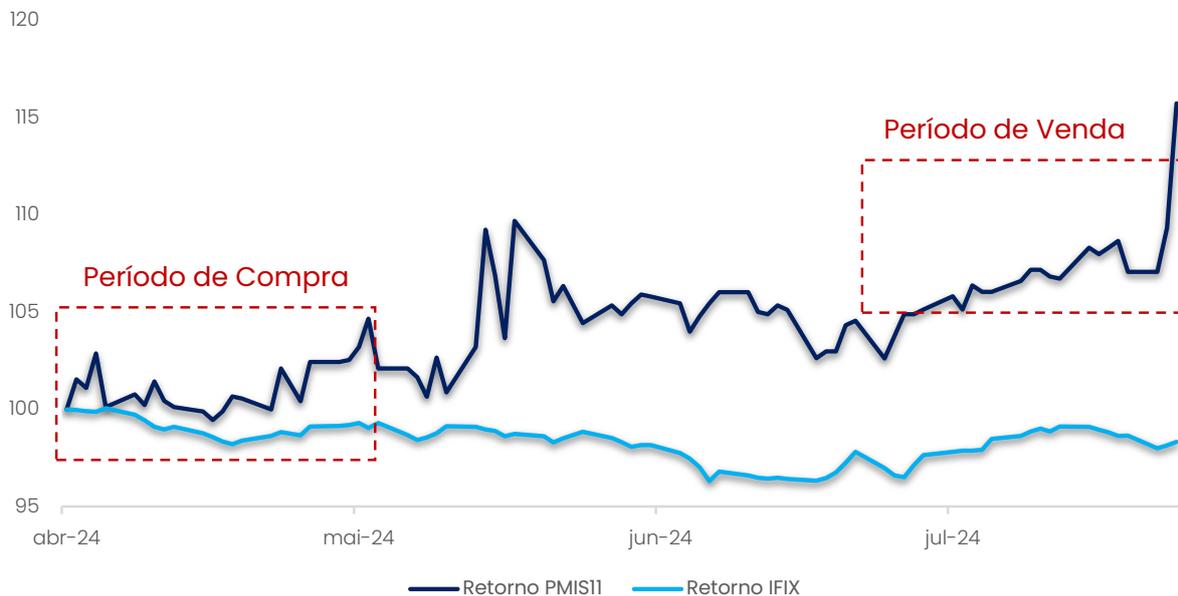
Em seguida comentaremos sobre as movimentações realizadas nas carteiras e alguns dos acontecimentos do mês, segmentados pelas principais estratégias do Fundo.

1. Cotas de Fundos Imobiliários (FIIs)

A classe de Fundos Imobiliários representava, ao final de julho, 81% do Patrimônio Líquido (PL). Os FIIs contribuíram com +0,5% do resultado no mês, resultado impulsionado principalmente pelos fundos AJF11 e NCHB11, que apresentaram uma valorização de +5,7% e +2,4%, respectivamente, e representam, em conjunto, próximo de 7,0% do PL do Fundo.

O fundo de recebíveis da Paramis Capital (PMIS11) também foi um destaque, com +10,7% de valorização no mês, variação que nos permitiu realizar o desinvestimento integral no ativo com expressivo ganho de capital. O PMIS11 teve seu IPO no final de 2023 e, poucos meses após a oferta, suas cotas vinham sendo negociadas com elevado desconto, apesar da boa alocação dos recursos captados. Iniciamos a posição no fundo em abril/24 quando seu preço a mercado estava em média 0,94x seu valor patrimonial. Desde então esse prêmio vem se comprimindo e aproveitamos a forte alta de julho para realizar a saída do investimento com 32,3% a.a. de TIR no período (vs -4,0% a.a. do IFIX).

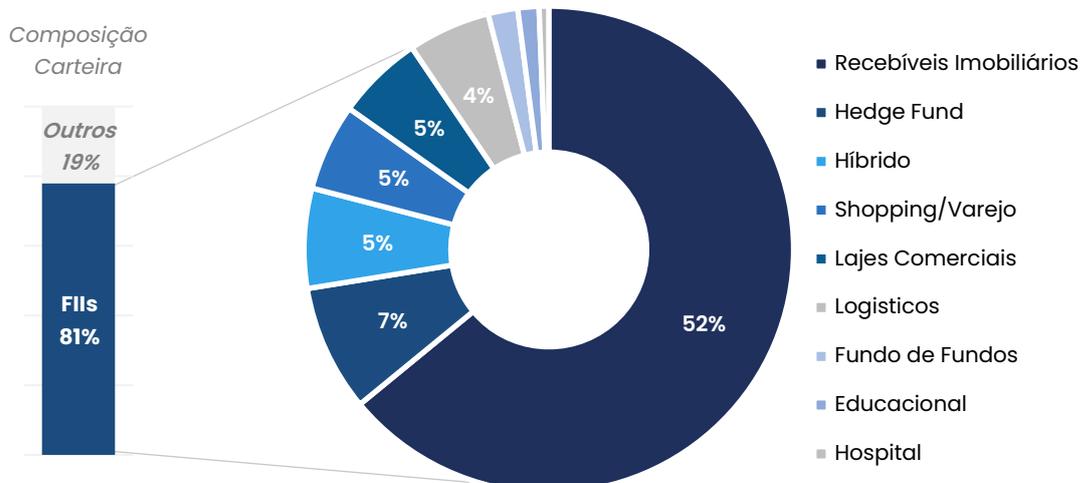
Evolução do Retorno do PMIS11 e do IFIX



Em paralelo a isso, o BCFI1, fundo de fundos do BTG Pactual, foi uma nova alocação no mês de julho/24. Consideramos oportuno o movimento de compra de cotas no mercado neste momento, com desconto próximo de 10% de seu valor patrimonial, tendo em vista que o Fundo deverá ser incorporado pelo *hedge fund* da gestora (BTHF11) ao seu valor patrimonial. Além desse possível ganho imediato, com a liquidação dos ativos fechando o desconto frente à cota patrimonial (upside de 13%), vemos um novo fundo com maior dinamismo, tanto pelo fato de que vão zerar os preços médios dos FIIs, bem como um mandato mais amplo, incorporando CRIs e imóveis presentes no atual portfólio do BTHF11. Em paralelo a isso, devemos ter um provável incremento de renda, que deve nos proporcionar um Dividend Yield saindo de 10,1% para 11,4% a.a. após a concretização desse movimento, um patamar interessante considerando seu histórico.

Ao final de julho, as principais posições investidas em Fundos Imobiliários estavam distribuídas conforme segue:

Carteira FIs



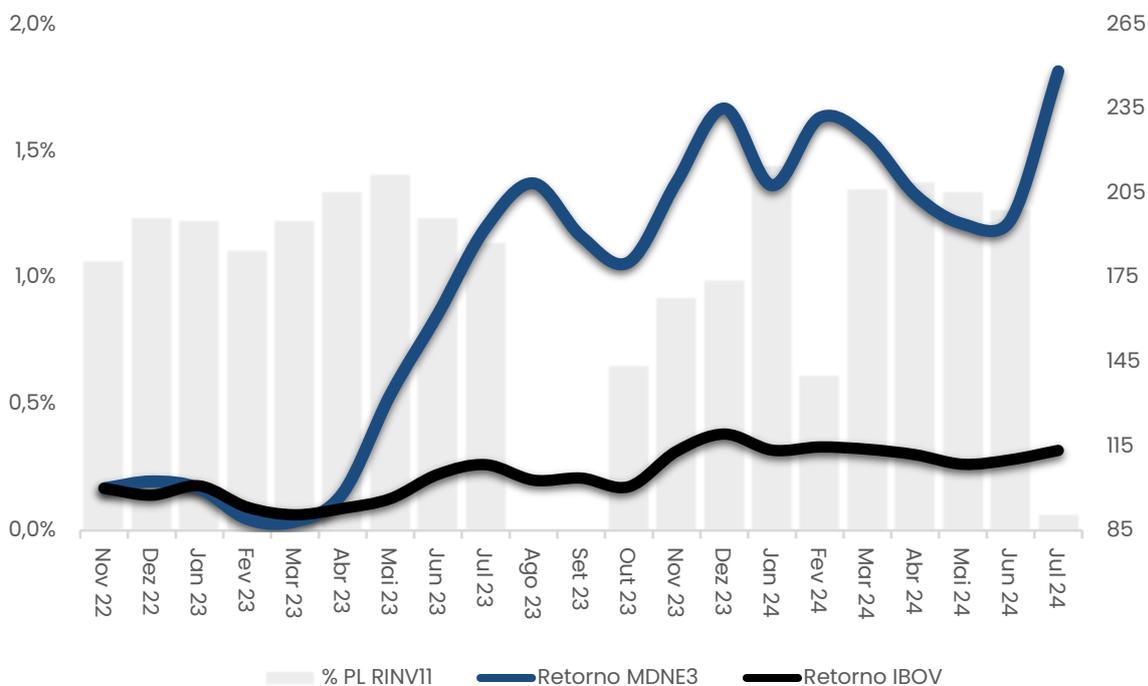
2. Ações do Setor Imobiliário

O portfólio de ações adicionou +0,8% ao resultado de julho do RINV11. Durante o mês pudemos realizar um bom ganho de capital com a finalização dos investimentos nas incorporadoras Plano & Plano (PLPL3) e Moura Dubeaux (MDNE3), que tiveram uma boa performance no mês, valorizando +17,9% e +27,1%, respectivamente.

Nesse contexto, gostaríamos de ressaltar a importância de uma gestão ativa. Abaixo vemos a evolução de MDNE3 dentro de nosso portfólio ao longo do tempo, bem como seu resultado vs Ibovespa em dois ciclos distintos de investimento: (i) desde o início do Fundo (novembro/22) até julho/23, (ii) de outubro/23 até julho/24.

Ao longo dessas janelas, observamos uma constante evolução nos fundamentos da Companhia devido ao seu robusto desempenho operacional que não se refletia nos preços de tela, conforme mencionado nos relatórios gerenciais de [Jun/23](#) e [Mar/24](#). Percebendo essa clara diferença de preço e valor, devido a nossa gestão ativa, conseguimos capturar por duas vezes essa oportunidade gerando um ótimo retorno com uma TIR de 33,6% a.a. aos nossos cotistas, período em que o Ibovespa gerou apenas 8,3% a.a. Devido a menor margem de segurança na tese, reduzimos nossa exposição à MDNE3, priorizando companhias que no relativo entendemos possuir uma maior assimetria. Seguimos atentos a novas oportunidade de alocação.

Evolução do Retorno da MDNE3 e do Ibovespa em relação à proporção do PL do RINVII investida no Fundo



Esse é apenas um exemplo dentre as diferentes empresas que compuseram o portfólio do RINVII desde seu início (em 11/11/2022) até hoje, fruto da geração de valor de nossa gestão ativa mesmo em um momento no difícil para o mercado de capitais no Brasil. Durante esse período, tivemos um ganho de R\$5,30 por cota, além dos dividendos recebidos, considerando apenas a classe de ações, reflexo da experiência e do entendimento dos ciclos e dos negócios da nossa gestão.

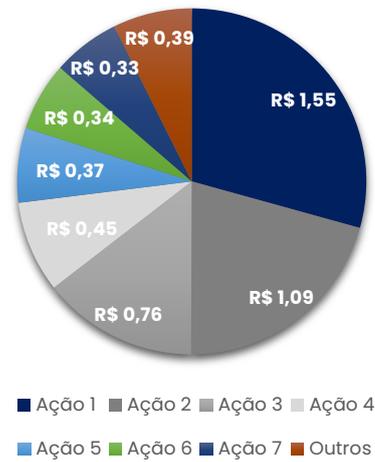
Todo esse retorno não é consequência de apenas uma única tese, mas faz parte de um portfólio adequadamente diversificado e com empresas que entendemos possuir uma robusta margem de segurança para a composição do nosso portfólio. Abaixo, segue a composição desse ganho de capital refletido por setores e teses:

Composição Ganho de Capital por Ações (R\$) desde o início (11/11/22) até 31/07/2024:

R\$5,28 por Cota em Ações

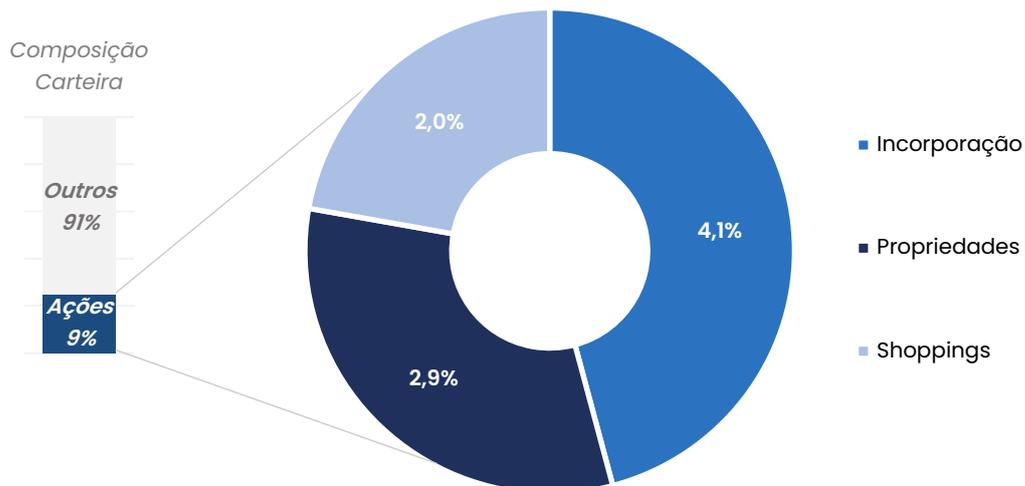


Principais Ganhos



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 3,3% do PL.

Durante o mês foi integralizado na carteira o CRI Franco Ribeiro, uma operação de financiamento de obras de um empreendimento vertical com duas torres em Goiânia, GO. O empreendimento foi lançado em duas fases, já possui 52% de avanço de obras e 62% das unidades vendidas. A operação conta com a Alienação Fiduciária das Cotas da SPE e da matrícula do Empreendimento, além de cessão fiduciária de recebíveis das unidades, aval dos sócios e fundos de reserva de juros. A data prevista para a entrega do empreendimento é em outubro de 2025 e estimamos que as vendas das unidades serão suficientes para quitar o CRI, cujo vencimento está previsto para junho de 2027.

O CRI Franco Ribeiro foi emitido e adquirido com uma taxa de IPCA + 11,5% a.a. pelo RINV11, que julgamos adequada considerando os riscos comerciais e de execução mitigados da operação. Adicionalmente, houve um prêmio de 1,0% sobre nosso capital comprometido na operação (R\$2 milhões), que foi pago ao Fundo como receita extraordinária e será distribuído como dividendo aos cotistas.

As demais operações seguem sem atualizações relevantes, e as características e atualizações das operações investidas 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 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

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

Carteira consolidada

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

	Ativo	Setor	% PL
FII 81%	FII	Recebíveis Imobiliários	52,0%
	FII	Hedge Fund	6,8%
	FII	Híbrido	5,4%
	FII	Shopping/Varejo	4,7%
	FII	Lajes Comerciais	4,7%
	FII	Logísticos	4,4%
	FII	Fundo de Fundos	1,6%
	FII	Educacional	1,1%
	FII	Hospital	0,5%

	Ativo	Setor	% PL
Ações 9%	Ação	Incorporação	4,1%
	Ação	Propriedades	2,9%
	Ação	Shoppings	2,0%

	Ativo	LTV	Remuneração	% PL
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	15%	IPCA + 13,0% a.a.	0,7%
	CRI Franco Ribeiro	65%	IPCA + 11,5% a.a.	0,5%

	Ativo	% PL
Caixa 7%	Fundos de Renda Fixa	7,0%

Demonstração de resultado

Ao longo de julho foi realizado R\$1,41 de resultado por cota, dos quais serão distribuídos R\$1,05 aos cotistas de RINVII. Após esse evento, o Fundo acumula R\$0,69 de reserva por cota.

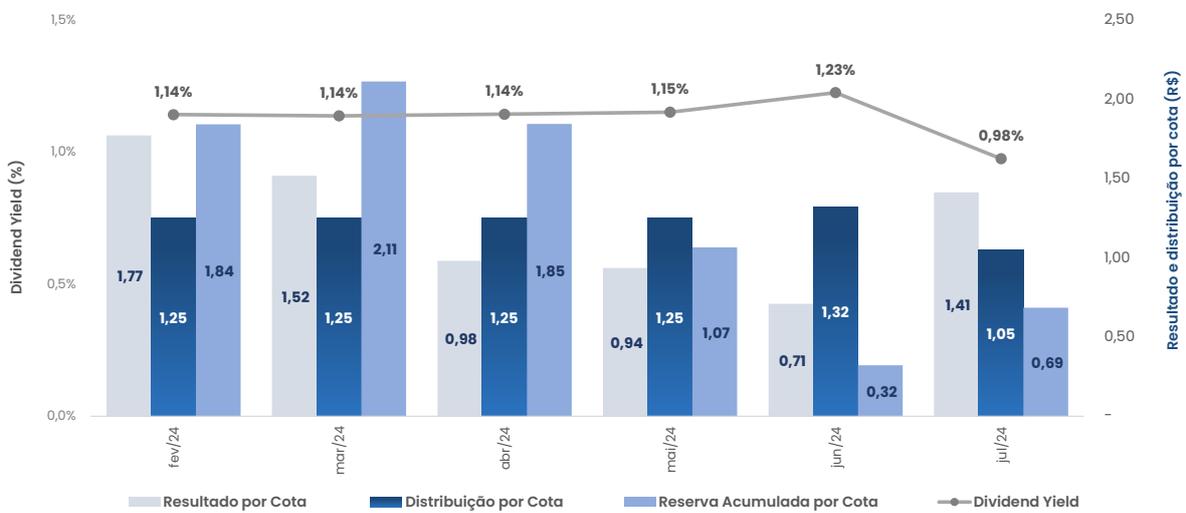
Resultado Real Investor FII (R\$)							
	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	Desde o Início *
Receitas – Fils	1.386.555	1.127.137	843.548	966.602	1.282.448	1.822.444	14.273.234
<i>Dividendos</i>	799.754	790.667	800.032	906.920	1.284.235	1.674.833	11.507.049
<i>Ganho de Capital</i>	586.802	336.470	43.516	59.683	1.787	147.611	2.766.185
Receitas – Ações	312.538	336.508	97.257	142.604	13.920	834.990	4.036.899
<i>Dividendos</i>	31.044	-	-	152.683	42.185	65.933	502.971
<i>Ganho de Capital</i>	281.493	336.508	97.257	10.078	28.265	769.057	3.533.928
Receitas – CRIs	71.612	62.375	71.478	59.531	65.518	92.536	1.135.823
<i>Juros</i>	62.096	55.378	57.931	56.974	59.602	65.574	895.986
<i>Correção Monetária</i>	9.516	6.996	13.546	2.557	5.916	6.970	159.846
<i>Prêmio Estruturação</i>	-	-	-	-	-	19.991	79.991
Receitas – Caixa	30.548	29.641	12.351	96.647	175.127	122.277	851.520
Receitas – Total	1.801.253	1.555.662	1.024.634	1.265.384	1.537.014	2.872.246	20.297.476
Despesas	- 300.738	- 270.277	- 194.385	- 112.802	- 248.073	- 130.435	- 2.598.036
<i>Administrativas</i>	- 83.799	- 72.631	- 76.613	- 84.335	- 228.789	- 126.312	- 1.499.475
<i>Operacionais</i>	- 216.940	- 197.645	- 117.772	- 28.467	- 19.284	- 4.123	- 1.098.561
Resultado	1.500.515	1.285.385	830.249	1.152.582	1.288.940	2.741.811	17.699.440
Resultado por Cota	1,77	1,52	0,98	0,94	0,71	1,41	26,94
<i>Rendimentos Distribuídos</i>	1.056.794	1.056.794	1.056.794	1.305.607	2.073.207	2.035.579	16.369.376
Distribuição por Cota	1,25	1,25	1,25	1,25	1,32	1,05	R\$ 24,28
Reserva Acumulada	1.559.078	1.787.669	1.561.125	1.408.100	623.833	1.330.064	
Reserva Acumulada por Cota	1,84	2,11	1,85	1,07	0,32	0,69	
Quantidade de Cotas	845.435	845.435	845.435	1.320.623	1.938.647	1.938.647	

* Início em 11/11/2022.

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\$ 208.463.519,91



Cotas Emitidas

1.938.647



Valor Cota a Mercado (31/07)

R\$ 110,10



Patrimônio/Cota

R\$ 107,53



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.