

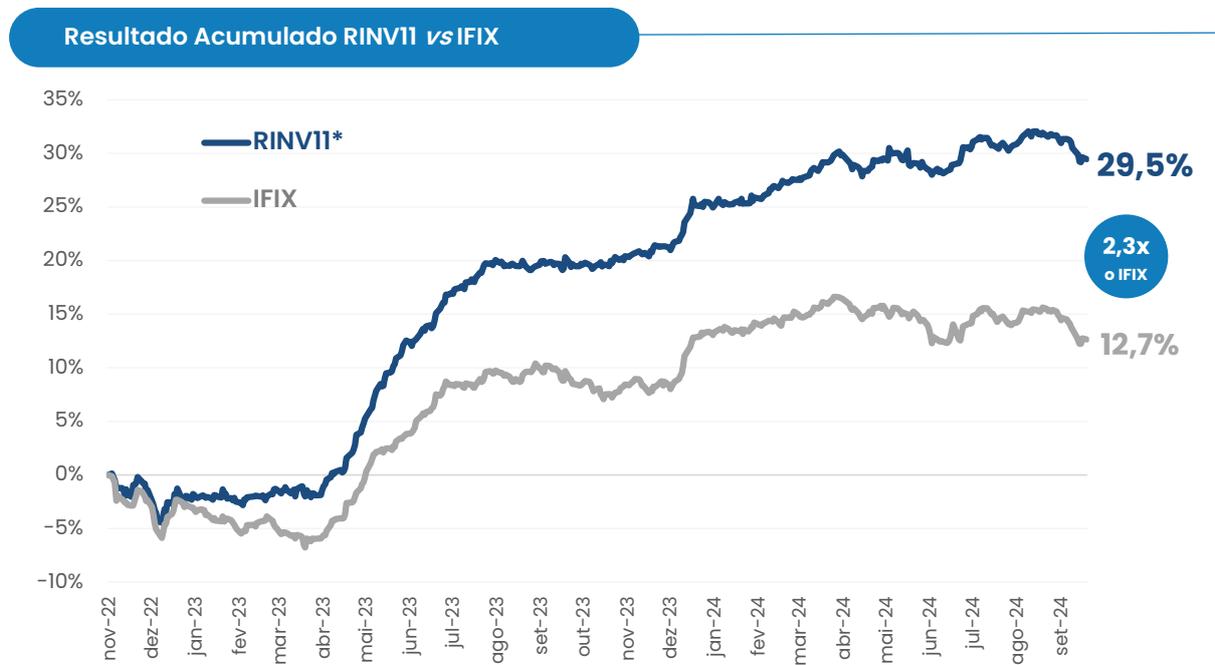
REAL INVESTOR FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
**RINV11**

Relatório Mensal

**SETEMBRO 2024**

**COMENTÁRIOS DO GESTOR**

Em setembro, o RINVII obteve um retorno de -1,9% em seu valor patrimonial, enquanto o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) recuou -2,6%. Desde o início, o desempenho acumulado é de 29,5%, mais de duas vezes o resultado do IFIX.



\*Retorno da cota patrimonial ajustada por dividendos  
Período de 11/11/2022 a 30/09/2024

No mês, houve significativa desvalorização nos valores dos fundos imobiliários e ações, de forma que o desempenho do IFIX e do RINVII foram negativos no período. Essa queda é atribuída a diversos fatores, dentre eles: (i) elevação na taxa de juros e a perspectiva de novos aumentos; (ii) preocupação com o risco fiscal do país; (iii) cenário externo conturbado. Esses movimentos levam os investidores, a migrarem para alternativas de menor volatilidade, como a renda fixa.

Vale ressaltar que não observamos nenhuma deterioração significativa nos fundamentos dos ativos, seja das ações, seja dos fundos imobiliários. Em nosso entendimento, o movimento é realizado majoritariamente por um efeito manada do perfil “maníaco-depressivo do Senhor Mercado”, como descrito por Benjamin Graham, e que significa um excelente cenário para alocação.

No RINVII, as Cotas de Fundos Imobiliários tiveram a menor contribuição do mês, com -1,95%, enquanto as ações mantiveram-se estáveis, com um desempenho de -0,03% e os CRIs diretos adicionaram 0,1%.

A distribuição de dividendos para os cotistas do RINV11 referente a setembro será de R\$1,10 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 1,06% a.m. No acumulado de doze meses, considerando o dividendo anunciado ao longo do mês, foram distribuídos R\$14,42/cota, equivalente a um *dividend yield* foi de 13,8% a.a., com base na cota patrimonial de fechamento de setembro, de R\$104,12.

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

#### 4ª Oferta Pública de Cotas do RINV11

No início de setembro foi divulgado o anúncio de início da 4ª oferta de cotas do RINV11, cujo preço unitário de subscrição seria o valor da cota patrimonial do fechamento de agosto (R\$107,66) – o valor mais atualizado disponível. No entanto, ao longo de setembro, enquanto o calendário da oferta avançava, observamos o mercado de renda variável, e em especial os fundos imobiliários, sofrerem uma queda relevante – o que inevitavelmente afetou o valor patrimonial do RINV11, que finalizou o período em R\$ 104,12.

Diante dessa circunstância, julgamos que a continuidade da oferta nos termos iniciais seria injusta para os cotistas que exercessem suas subscrições, visto que o preço estabelecido estava superior ao valor atualizado. Dessa forma, decidimos postergar a oferta em um mês, de forma que o novo preço para as subscrições passa a ser o de R\$103,02, equivalente ao fechamento de setembro, descontado do dividendo anunciado no mês (R\$1,10/cota) – um valor mais condizente ao atual panorama de mercado. Com o novo cronograma, as datas principais das 4ª Oferta de Cotas serão conforme segue:

---

**11/10** Anúncio de início e divulgação do preço da emissão – **R\$ 103,02 por cota**

---

**31/10** Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência

---

**01/11** Liquidação do Direito de Preferência

---

**05/11** Início do Período de Exercício de Sobras e Montante Adicional

---

**08/11** Encerramento do Período de Sobras e Montante Adicional

---

**18/11** Liquidação de Sobras e Montante Adicional

---

**28/11** Início do Período de Subscrição da Oferta

---

**05/11** Encerramento do Período de Subscrição

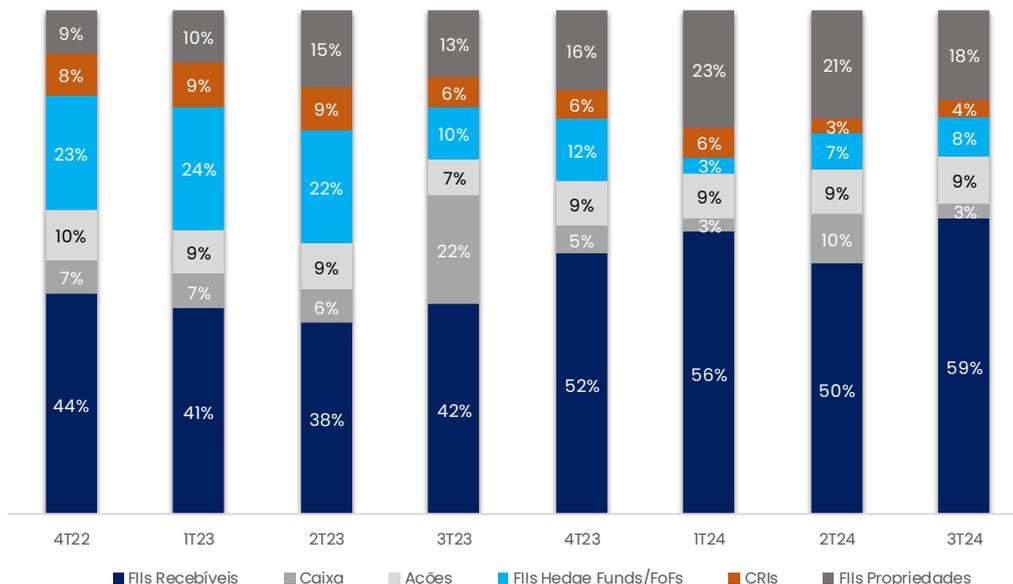
Entendemos que a mudança de cronograma foi necessária para garantir condições de equidade entre os cotistas subscritores e seguimos animados para a alocação de recursos desta captação no cenário atual.

### **Gestão Ativa**

Desde o início do fundo, em novembro/22, atravessamos por fortes alterações na percepção sobre o cenário macro do Brasil, bem como nas perspectivas para as empresas e FIIs diretamente. Essas mudanças nos exigiram adaptabilidade e rapidez para geração de retorno acima da média no longo prazo. Buscamos investir em ativos que estão precificados abaixo de seu valor justo, e ao longo do tempo tivemos ganhos em diversos deles. Essas alocações nos proporcionaram expressivo ganho de capital, equivalente a 27% da receita obtida até então. A boa gestão ativa também se faz necessária nos movimentos de desinvestimento – seja para realizar o lucro que era esperado, seja para mudar de direcionamento nos investimentos que perderam atratividade frente aos demais.

O gráfico abaixo ilustra o posicionamento do RINVII entre as principais classes de ativos, em períodos trimestrais. Como exemplo, os Fundos de Fundos (FoFs) e os Hedge Funds eram uma parcela importante da alocação desde o início do RINVII até o segundo trimestre de 2023, período em que vinham sendo negociados a 0,80x Preço/Valor Patrimonial. A correção de preços nos permitiu reduzir a exposição a essa classe, ao mesmo tempo em que incrementamos posições em estratégias mais promissoras, alinhadas com as condições atuais do mercado. Atualmente vemos grandes oportunidades nos fundos de recebíveis, classe que temos aumentado nos últimos meses.

**Evolução da Alocação por Classes de Ativos no RINV11**



Posição nos fechamentos dos trimestres. Fonte: BTG DTVM. Produção: Real Investor.

Sabemos que a inércia ou a lentidão na gestão teria custado retorno aos nossos cotistas e temos convicção que o cenário atual carrega novas assimetrias, que esperamos converter em retorno adicional se bem aproveitadas.

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

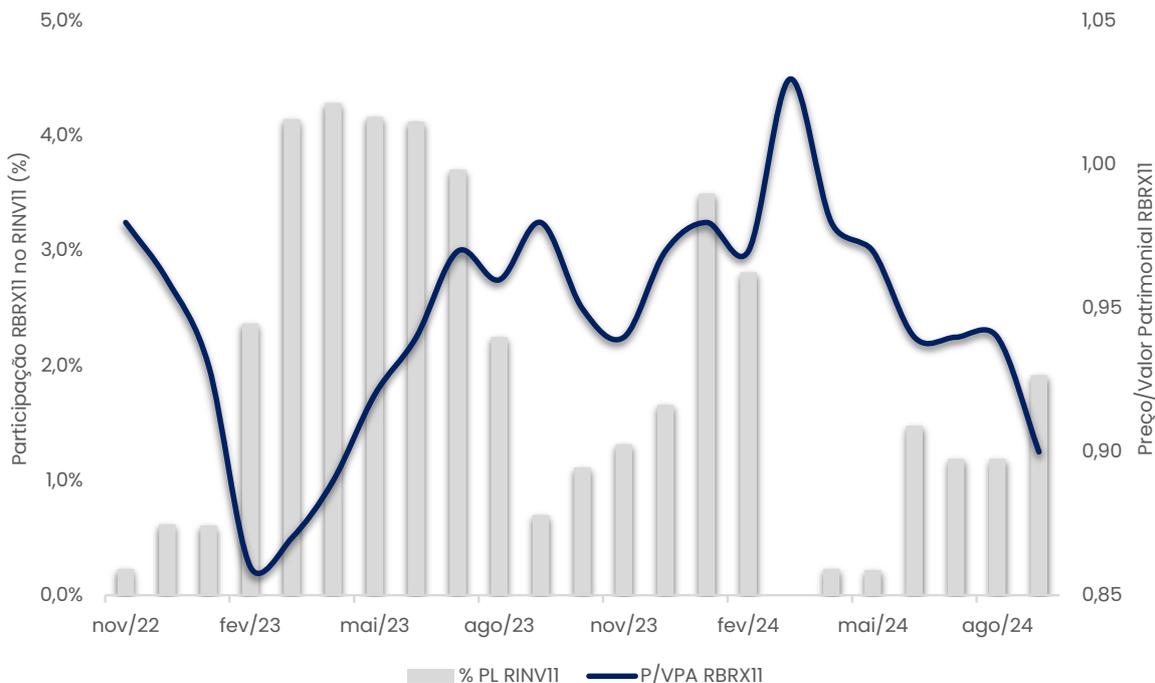
A classe de Fundos Imobiliários representava, ao final de setembro, 84% do Patrimônio Líquido (PL). Os FIs retiraram -1,95% do resultado no mês, sendo que os piores segmentos da carteira foram os de recebíveis e *hedge funds* imobiliários.

O desempenho dos *hedge funds* durante o mês propiciou a alocação em alguns fundos a preços bastante atrativos, como por exemplo o RBRX11 – *hedge fund* da gestora RBR – que concentrou parte relevante das compras do mês, com o fundo sendo negociado com um desconto próximo de 10% em relação ao seu valor patrimonial, sem problemas aparentes nos ativos que justifiquem o valor atual. Além disso, esperamos que nos próximos meses o fundo se beneficie de vendas de parte do portfólio com ganho de capital, que possibilitarão um aumento no patamar de dividendos no médio-longo prazo.

Conforme observamos no gráfico abaixo, o RBRX11 já foi posição relevante de nossa estratégia quando negociava a 0,85x P/VPA, e zeramos quando retornou próximo ao valor patrimonial.

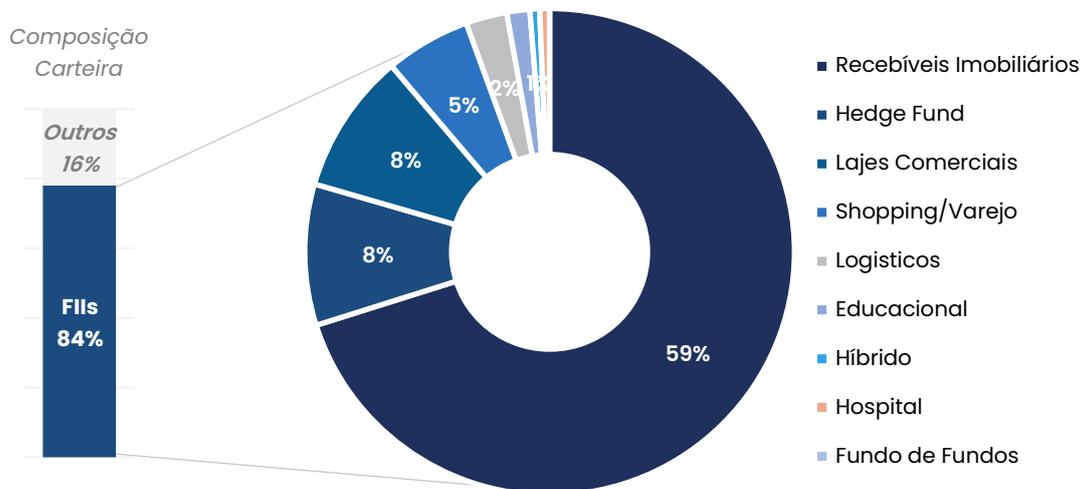
Novamente observamos um importante desconto, em um fundo com boas perspectivas – de forma que voltamos a incrementar o ativo.

**Evolução do Preço/Valor Patrimonial do RBRXII em relação à proporção do PL do RINVII investida no Fundo**



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

**Carteira FIIs**



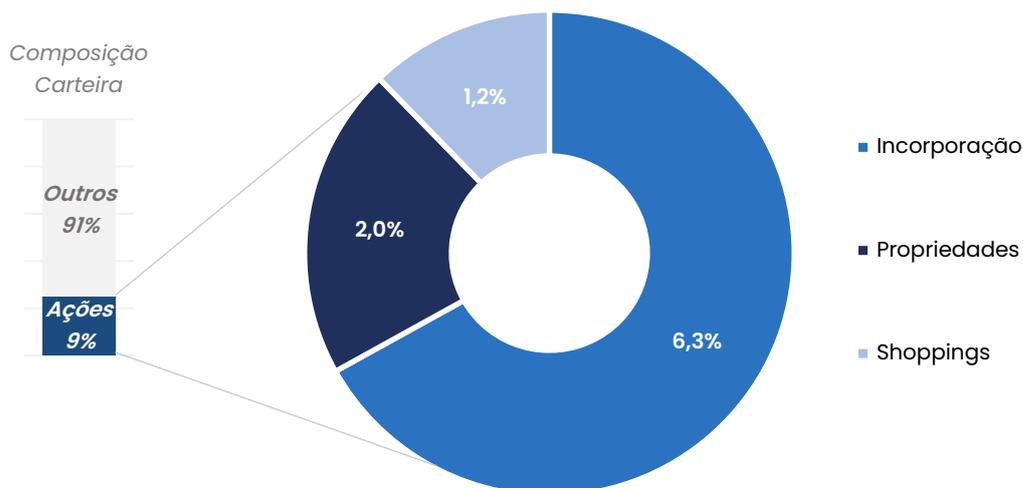
## 2. Ações do Setor Imobiliário

O portfólio de ações contribuiu com -0,03% em setembro. A incorporadora Melnick (MELK3) foi o principal destaque positivo, com uma alta de +1,5% no mês.

Além disso, ao longo de setembro foi pago o dividendo pela empresa Syn Prop & Tech (SYNE3), referente à venda de parte do portfólio. Esse valor extraordinário impactou o resultado do RINV11 em R\$0,43 por cota.

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 3,5% do PL.

Em setembro foi realizada uma nova integralização no CRI Franco Ribeiro, como era previsto pelo cronograma de fluxo de caixa e obras. Além desta, não houve alterações no restante do portfólio investidos de CRIs. Ressaltamos que as operações seguem em velocidade de cruzeiro, mantendo boas razões de garantias. Suas características e atualizações 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 89,1% 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:** 14,8%
- ✓ **PRAZO MÉDIO:** 1,5 ANOS
- ✓ **SECURITIZADORA:** PROVÍNCIA

### Vanguarda Engenharia

Financiamento de duas obras na cidade de Teresina-PI. Os empreendimentos são o Jonathas Nunes (54% de vendas e 78% de obras realizadas) e o Dom Severino (com 73% de vendas e 66% 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 3 meses de juros. O empreendimento já possui 58% de obras avançadas e 65% de vendas. Há o compromisso de investimento no valor de R\$ 2 milhões, e já foram investidos R\$ 1,4 milhões.



**IPCA**  
+ 11,5%

- ✓ **SETOR:** RESID. CLASSE MÉDIA
- ✓ **VENCIMENTO:** JUN/27
- ✓ **LTV:** 66%
- ✓ **PRAZO MÉDIO:** 2,7 ANOS
- ✓ **SECURITIZADORA:** HABITASEC

## Carteira consolidada

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

FII 84%		Ativo	Setor	% PL
		FII	Recebíveis Imobiliários	58,7%
		FII	Hedge Fund	7,9%
		FII	Lajes Comerciais	7,8%
		FII	Shopping/Varejo	4,7%
		FII	Logísticos	2,3%
		FII	Educacional	1,3%
		FII	Híbrido	0,5%
		FII	Hospital	0,5%

Ações 9%		Ativo	Setor	% PL
		Ação	Incorporação	6,3%
		Ação	Propriedades	2,0%
		Ação	Shoppings	1,2%

CRI 4%		Ativo	LTV	Remuneração	% PL
		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	66%	IPCA + 11,5% a.a.	0,7%

3%		Ativo	% PL
		Fundos de Renda Fixa	2,8%

## Demonstração de resultado

Ao longo de setembro foi realizado R\$1,25 de resultado por cota, dos quais serão distribuídos R\$1,10 aos cotistas de RINV11. Após esse evento, o Fundo acumula R\$0,79 de reserva por cota.

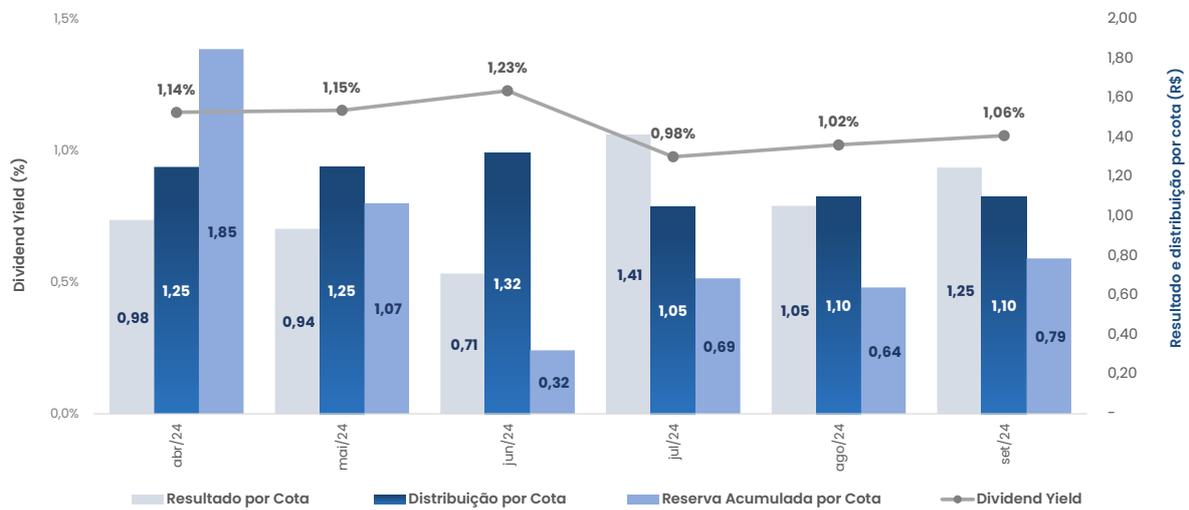
<b>Resultado Real Investor FII (R\$)</b>							
	<b>abr/24</b>	<b>mai/24</b>	<b>jun/24</b>	<b>jul/24</b>	<b>ago/24</b>	<b>set/24</b>	<b>Desde o Início *</b>
<b>Receitas – FIs</b>	<b>843.548</b>	<b>966.602</b>	<b>1.282.448</b>	<b>1.822.444</b>	<b>1.705.241</b>	<b>1.643.401</b>	<b>17.621.877</b>
<i>Dividendos</i>	800.032	906.920	1.284.235	1.674.833	1.715.003	1.757.497	14.979.548
<i>Ganho de Capital</i>	43.516	59.683	1.787	147.611	9.761	114.096	2.642.328
<b>Receitas – Ações</b>	<b>97.257</b>	<b>142.604</b>	<b>13.920</b>	<b>834.990</b>	<b>523.299</b>	<b>924.435</b>	<b>5.484.633</b>
<i>Dividendos</i>	-	152.683	42.185	65.933	-	837.371	1.340.341
<i>Ganho de Capital</i>	97.257	10.078	28.265	769.057	523.299	87.064	4.144.291
<b>Receitas – CRIs</b>	<b>71.478</b>	<b>59.531</b>	<b>65.518</b>	<b>92.536</b>	<b>74.943</b>	<b>74.828</b>	<b>1.285.595</b>
<i>Juros</i>	57.931	56.974	59.602	65.574	71.849	69.388	1.037.223
<i>Correção Monetária</i>	13.546	2.557	5.916	6.970	3.095	5.441	168.381
<i>Prêmio Estruturação</i>	-	-	-	19.991	-	-	79.991
<b>Receitas – Caixa</b>	<b>12.351</b>	<b>96.647</b>	<b>175.127</b>	<b>122.277</b>	<b>69.447</b>	<b>41.947</b>	<b>962.914</b>
<b>Receitas – Total</b>	<b>1.024.634</b>	<b>1.265.384</b>	<b>1.537.014</b>	<b>2.872.246</b>	<b>2.372.931</b>	<b>2.684.611</b>	<b>25.355.018</b>
<b>Despesas</b>	<b>- 194.385</b>	<b>- 112.802</b>	<b>- 248.073</b>	<b>- 130.435</b>	<b>- 330.645</b>	<b>- 267.154</b>	<b>- 3.195.835</b>
<i>Administrativas</i>	- 76.613	- 84.335	- 228.789	- 126.312	- 180.727	- 182.406	- 1.862.608
<i>Operacionais</i>	- 117.772	- 28.467	- 19.284	- 4.123	- 149.917	- 84.749	- 1.333.227
<b>Resultado</b>	<b>830.249</b>	<b>1.152.582</b>	<b>1.288.940</b>	<b>2.741.811</b>	<b>2.042.287</b>	<b>2.417.457</b>	<b>22.159.183</b>
<b>Resultado por Cota</b>	<b>0,98</b>	<b>0,94</b>	<b>0,71</b>	<b>1,41</b>	<b>1,05</b>	<b>1,25</b>	<b>R\$ 29,24</b>
<i>Rendimentos Distribuídos</i>	1.056.794	1.305.607	2.073.207	2.035.579	2.132.512	2.132.512	20.634.399
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>1,25</b>	<b>1,25</b>	<b>1,32</b>	<b>1,05</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>R\$ 26,48</b>
<b>Reserva Acumulada</b>	<b>1.561.125</b>	<b>1.408.100</b>	<b>623.833</b>	<b>1.330.064</b>	<b>1.239.839</b>	<b>1.524.784</b>	
<b>Reserva Acumulada por Cota</b>	<b>1,85</b>	<b>1,07</b>	<b>0,32</b>	<b>0,69</b>	<b>0,64</b>	<b>0,79</b>	
<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>845.435</b>	<b>1.320.623</b>	<b>1.938.647</b>	<b>1.938.647</b>	<b>1.938.647</b>	<b>1.938.647</b>	

\* 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\$ 201.846.147,53



#### Cotas Emitidas

1.938.647



#### Valor Cota a Mercado (30/09/24)

R\$ 107,59



#### Patrimônio/Cota

R\$ 104,12



#### 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](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  
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