

REAL INVESTOR FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RINV11

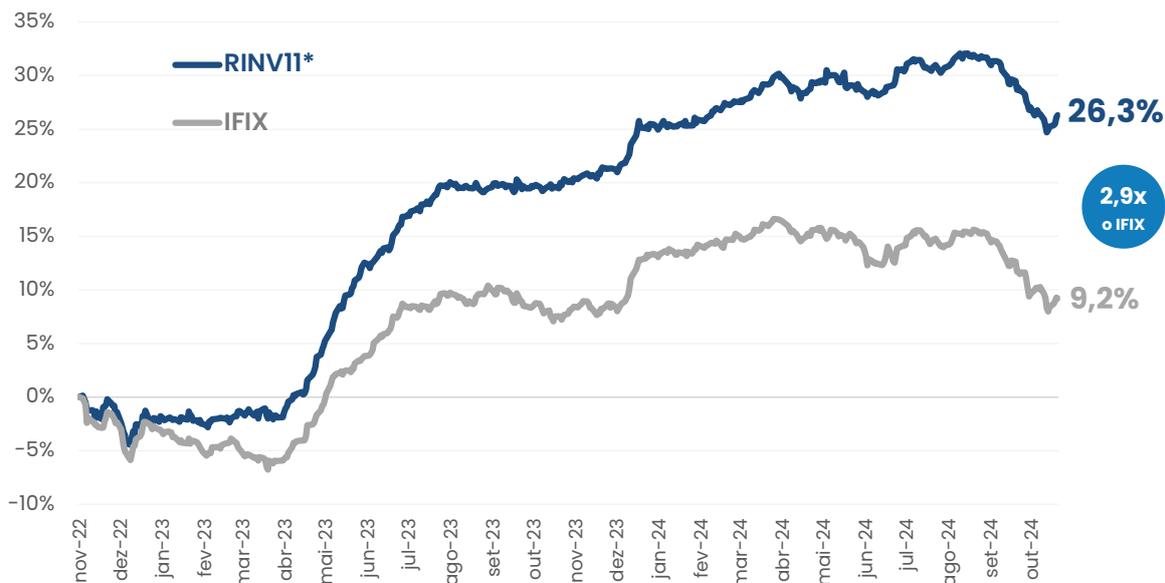
Relatório Mensal

OUTUBRO 2024

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em outubro, o RINV11 obteve um retorno de -2,5% em seu valor patrimonial, enquanto o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) recuou -3,1%. Desde o início, o desempenho acumulado é de 26,3%, mais de 2,9 vezes o resultado do IFIX.

Resultado Acumulado RINV11 vs IFIX



*Retorno da cota patrimonial ajustada por dividendos
Período de 11/11/2022 a 31/10/2024

Assim como em setembro, tivemos uma significativa desvalorização dos fundos imobiliários, de forma que o desempenho do IFIX e do RINV11 foram negativos no período. Vale frisar que continuamos não observando nenhuma deterioração significativa nos fundamentos dos ativos. Sendo assim, temos aproveitado o momento e a ocasião da entrada de novos recursos oriundos da oferta, para adquirir ativos com enorme margem de segurança, assunto que exploraremos a seguir.

No RINV11, as Cotas de Fundos Imobiliários tiveram a menor contribuição do mês, com -3,3%, enquanto as ações contribuíram com +0,65%, os CRIs adicionaram +0,1%.

A distribuição de dividendos para os cotistas do RINV11 referente a outubro será de R\$1,10 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 1,09% 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 14,3% a.a., com base na cota patrimonial de fechamento de outubro, de R\$100,94.

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 RINVII

No dia primeiro de novembro houve a liquidação do Direito de Preferência da 4ª oferta de cotas do RINVII, e nessa primeira etapa foram subscritos aproximadamente R\$54 milhões. Vale ressaltar que todo o montante captado foi integralmente investido em pouco mais de duas semanas, aproveitando o ânimo depressivo do mercado para realizar compras no melhor patamar de preços já praticado no RINVII.

Na etapa de sobras e montante adicional, foram subscritos adicionais R\$84 milhões, totalizando uma captação de R\$138 milhões. Agradecemos a confiança dos cotistas!

Já tendo a primeira etapa concluída, o cronograma com as datas principais das 4ª Oferta de Cotas seguirá da seguinte forma:

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 – R\$ 54.006.792,72
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 – R\$ 84.076.167,30
28/11	Início do Período de Subscrição da Oferta
05/12	Encerramento do Período de Subscrição

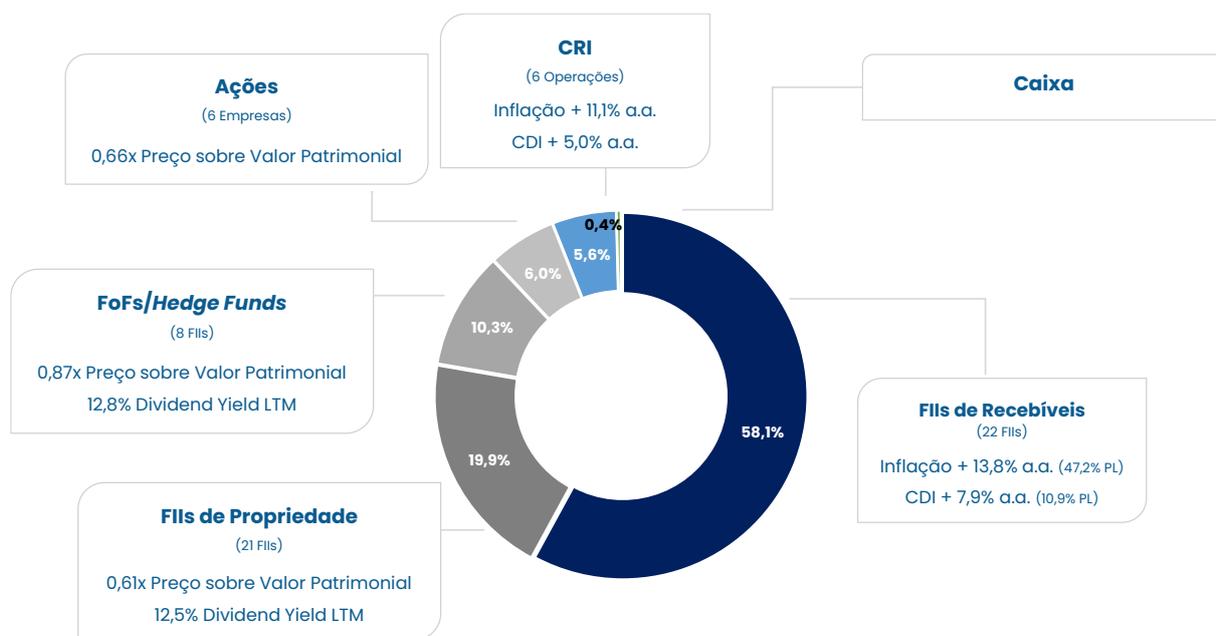
Descontos em Fundos Imobiliários

Sabemos que o RINVII é atualmente um dos poucos fundos multiestratégia cujo preço a mercado é relativamente próximo ao seu valor patrimonial. Ainda assim, por vezes somos questionados se o RINVII, sendo negociado em seu valor patrimonial, ao passo que tantos outros fundos estão tão descontados, não estaria “fora do preço”?

Esse é um questionamento válido, entretanto ele desconsidera que a composição atual da carteira do RINVII está repleta de FIIs e ações bastante descontadas, com seus preços individuais consideravelmente abaixo dos seus valores patrimoniais.

Para ilustrar esse “desconto implícito”, destrinchamos a carteira por segmento. Observe que a composição é bastante vantajosa pela métrica apropriada para o segmento.

Preços Implícitos dos Ativos por Segmento Investido pelo RINVII



Tendo essas informações disponíveis, fica claro que o desconto do RINVII existe, ele está nos ativos que compõem a nossa carteira!

Ressaltamos também que além de ativos com grande potencial, nossa gestão ativa conseguiu agregar um importante retorno adicional ao índice, constantemente buscando as melhores oportunidades e movimentando o portfólio conforme os diferentes cenários.

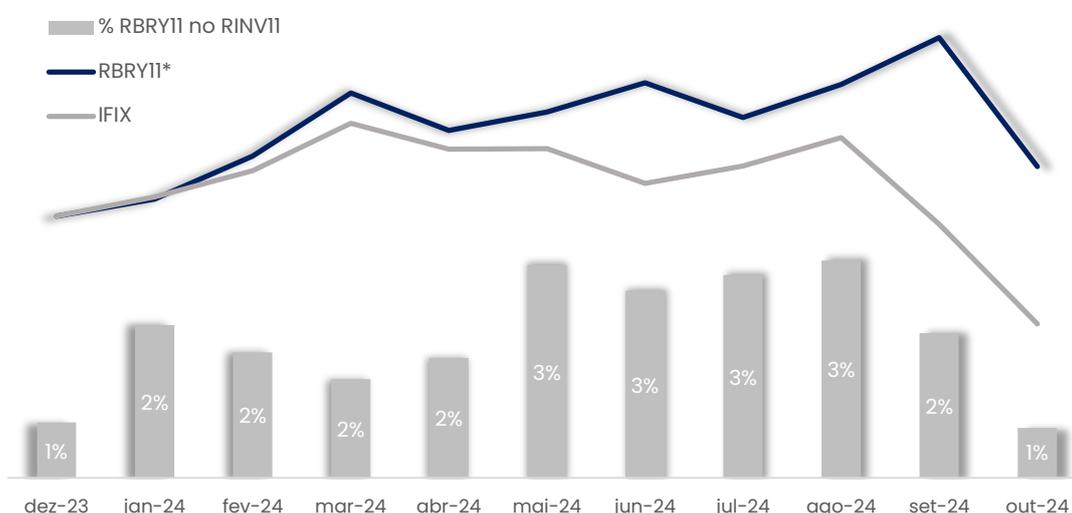
1. Cotas de Fundos Imobiliários (FIs)

A classe de Fundos Imobiliários representava, ao final de outubro, 88% do Patrimônio Líquido (PL). Os FIs retiraram -3,30% do resultado no mês. Dentre os destaques positivos, ressaltamos os fundos IRDMI1 e OUJP11, valorizando +0,7% e +1,1%, e que representam, em conjunto, 9,8% PL. Os principais detratores foram o VCRI11 e NCHB11, com -4,4% e -4,1%, respectivamente. Apesar dessas quedas, não observamos

uma significativa deterioração dos fundos, que permanecem com um desconto frente ao valor patrimonial bem superior aos riscos aparentes de seus portfólios.

Ao longo do mês, vendemos boa parte da nossa posição no fundo RBRY11, dada uma boa performance relativa nos últimos meses. Ao passo em que o IFIX cai -3,3% no ano, o Fundo valorizou +1,5%, e seguia negociando próximo de seu valor patrimonial. Nesse sentido, reduzimos a posição visando a compra de outras oportunidades que ofereciam maior margem de segurança.

Evolução do Preço do RBRY11 e do IFIX desde o início de 2024

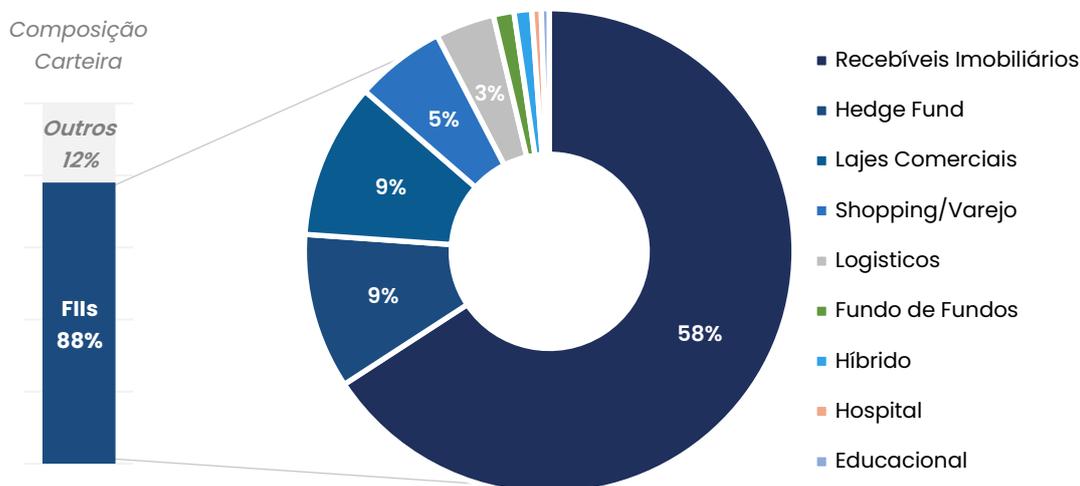


*Retorno da cota patrimonial ajustada por dividendos
Período de 02/01/2024 a 31/10/2024

Parte relevante das compras recentes se concentraram no fundo de recebíveis da Iridium (IRDM11). O fundo é um dos maiores e mais líquidos FIIs do mercado e possui uma carteira bastante diversificada em CRIs predominantemente *mid-risk*. Dentre as operações, algumas delas apresentam pontos de atenção, mas o desconto atual de aproximadamente 20% sobre o valor patrimonial sobrepõe com folga os potenciais risco e fornece considerável margem de segurança para o investimento. Além disso, o Administrador vem realizando o provisionamento de perdas de alguns CRIs, de forma que a cota patrimonial já está considera parte dos riscos atuais da carteira.

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

Carteira FIIs



2. Ações do Setor Imobiliário

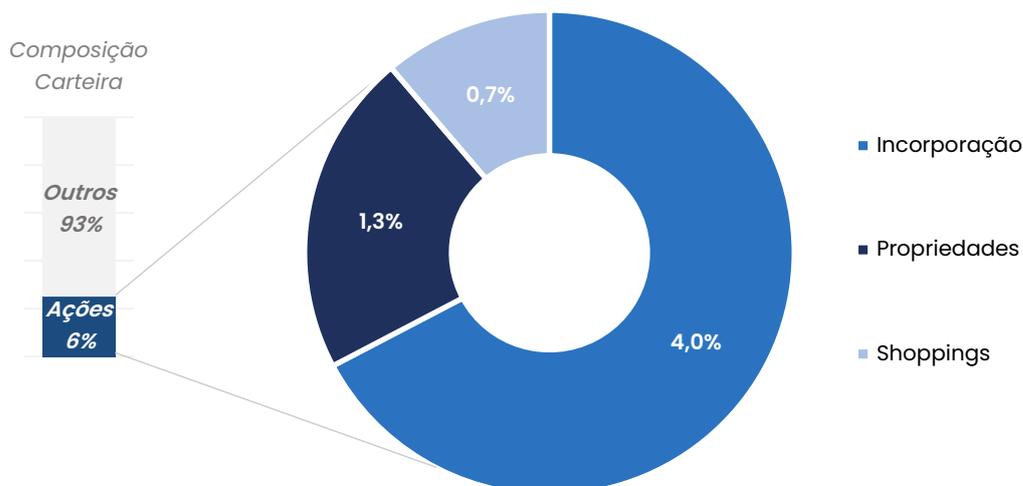
O portfólio de ações contribuiu com +0,65% em outubro. A empresa de propriedades Syn Prop & tech (SYNE3) foi o principal destaque positivo, com uma alta de +9,9% no mês.

Além disso, ao longo de outubro, recebemos o pagamento de dividendos de duas empresas de nosso portfólio. A Allos (ALOS3) anunciou sua nova política de pagamentos de dividendos mensais, passando a valer a partir de outubro/24. Com isso, devemos ter o pagamento próximo de 1,3% de seu valor de mercado até dezembro/24, bem como uma continuidade no programa de recompras de ações da companhia.

A Even (EVEN3) anunciou e pagou no início do mês um dividendo equivalente a 5,9% de seu valor de mercado.

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 5,6% do PL.

Em outubro foram integralizadas duas novas operações: o CRI FGR e o CRI Pinheiro de Sá.

O CRI FGR é destinado ao financiamento de condomínio de casas em Senador Canedo, Goiás. O empreendimento alvo é o Jardins Berlim, que busca atender o público média/alta renda e já se encontra 98% vendido. A operação é remunerada à taxa de IPCA + 10,0% a.a. até o término de obras e, posteriormente, reduzida para IPCA + 9,5% a.a.

A FGR Incorporadora é uma das maiores do centro oeste do país em loteamento horizontais. Com quase 40 anos desde a fundação, possui um robusto histórico de entregas realizadas, boa estrutura organizacional e resultados financeiros sólidos.

O desembolso da operação será realizado em tranches trimestrais de acordo com a evolução de obras. O RINV11 deverá integralizar R\$12 milhões em 4 chamadas de capital até dez/25, tendo já investido aproximadamente R\$3 milhões.

O CRI Pinheiro de Sá é destinado ao financiamento de obras do empreendimento vertical Next Residence em Serra, Espírito Santo e foi emitido à taxa de IPCA + 12,5% a.a. O empreendimento é localizado na região de expansão da capital do Estado e terá acesso ao Clube Alphaville Jacuhy, sendo um diferencial de lazer em relação aos empreendimentos próximos. Aproximadamente 67% das unidades já foram vendidas e a entrega está programada para outubro de 2025, já tendo um avanço de obras de mais de 49% do previsto.

A Pinheiro de Sá Incorporadora foi fundada em 2004 e possui um bom histórico em empreendimentos residenciais verticais já entregues no estado.

Assim como o FGR, o CRI Pinheiro de Sá terá desembolsos em tranches trimestrais que devem somar R\$6,5 milhões a ser integralizados pelo RINV11, dos quais R\$500 mil já foram investidos.

As demais operações seguem sem alterações, 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 90,5% 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:** 16,7%
- ✓ **PRAZO MÉDIO:** 1,5 ANOS
- ✓ **SECURITIZADORA:** PROVÍNCIA
- ✓ **IF:** 22D1248921

Vanguarda Engenharia

Financiamento de duas obras na cidade de Teresina-PI. Os empreendimentos são o Jonathas Nunes (54% de vendas e 81% de obras realizadas) e o Dom Severino (com 73% de vendas e 68% de obras realizadas). A operação possui compromisso de investimento de até R\$ 3,4mi no CRI, já investidos R\$ 3,1 milhões.

INCC
+11%



- ✓ **SETOR:** RESID. CLASSE MÉDIA
- ✓ **VENCIMENTO:** AGO/25
- ✓ **LTV:** 69%
- ✓ **PRAZO MÉDIO:** 1,5 ANOS
- ✓ **SECURITIZADORA:** CASA DE PEDRA
- ✓ **IF:** 22G1233041

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
- ✓ **IF:** 23F1523286

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 61,6% 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
- ✓ **IF:** 24F2418658

FGR

Financiamento de obras de loteamento Senador Canedo/GO. Conta com AF das cotas da SPE, cessão de recebíveis das unidades, aval dos sócios, fundo de reservas de R\$1,5 milhões e fundo de despesas. O empreendimento já possui 11,1% de obras avançadas e 98% de vendas. Há o compromisso de investimento no valor de R\$ 12 milhões, e já foram investidos R\$ 2,9 milhões.

IPCA
+ 10,0%



- ✓ **SETOR:** LOTEAMENTO
- ✓ **VENCIMENTO:** SET/41
- ✓ **LTV:** 75%
- ✓ **PRAZO MÉDIO:** 5,4 ANOS
- ✓ **SECURITIZADORA:** CANAL
- ✓ **IF:** 24I2268708

Pinheiro de Sá

Financiamento de obras de financiamento residencial em Serra/ES. O empreendimento possui 49% de avanço de obras e 67% de vendas.

A operação conta com Alienação Fiduciária da matrícula mãe do imóvel e das cotas da SPE, cessão de recebíveis da carteira, aval da Incorporadora e sócios.

Foi comprometido R\$6,5 milhões para o CRI, dos quais R\$500 mil foram integralizados.

IPCA
+ 10,0%



- ✓ **SETOR:** RESIDENCIAL CLASSE MÉDIA
- ✓ **VENCIMENTO:** OUT/26
- ✓ **LTV:** 71%
- ✓ **PRAZO MÉDIO:** 1,9 ANOS
- ✓ **SECURITIZADORA:** TRUE
- ✓ **IF:** 24G2828590

Ao término de outubro, as operações de CRI e suas principais características na carteira do RINV11 eram os seguintes:

Carteira CRIs

Ativo	LTV	Remuneração	% PL
CRI Vanguarda	69%	INCC + 11,0% a.a.	1,6%
CRI FGR	75%	IPCA + 10,0% a.a.	1,5%
CRI Real Supermercados	55%	CDI + 5,0% a.a.	0,9%
CRI Credlar	17%	IPCA + 13,0% a.a.	0,7%
CRI Franco Ribeiro	66%	IPCA + 11,5% a.a.	0,7%
CRI Pinheiro de Sá	71%	IPCA + 12,5% a.a.	0,3%
Média Ponderada	62%	Inflação + 11,1% a.a.	4,8%
		CDI + 5,0% a.a.	0,9%

Carteira consolidada

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

	Ativo	Setor	% PL
FII 88%	FII	Recebíveis Imobiliários	58,1%
	FII	Hedge Fund	9,1%
	FII	Lajes Comerciais	9,1%
	FII	Shopping/Varejo	5,3%
	FII	Logísticos	3,4%
	FII	Fundo de Fundos	1,2%
	FII	Híbrido	1,0%
	FII	Hospital	0,6%
	FII	Educacional	0,5%

	Ativo	Setor	% PL
Ações 6%	Ação	Incorporação	4,0%
	Ação	Propriedades	1,3%
	Ação	Shoppings	0,7%

	Ativo	LTV	Remuneração	% PL
CRI 6%	CRI Vanguarda	69%	INCC + 11,0% a.a.	1,6%
	CRI FGR	75%	IPCA + 10,0% a.a.	1,5%
	CRI Real Supermercados	55%	CDI + 5,0% a.a.	0,9%
	CRI Credlar	17%	IPCA + 13,0% a.a.	0,7%
	CRI Franco Ribeiro	66%	IPCA + 11,5% a.a.	0,7%
	CRI Pinheiro de Sá	71%	IPCA + 12,5% a.a.	0,3%

	Ativo	% PL
0%	Fundos de Renda Fixa	0,4%

Demonstração de resultado

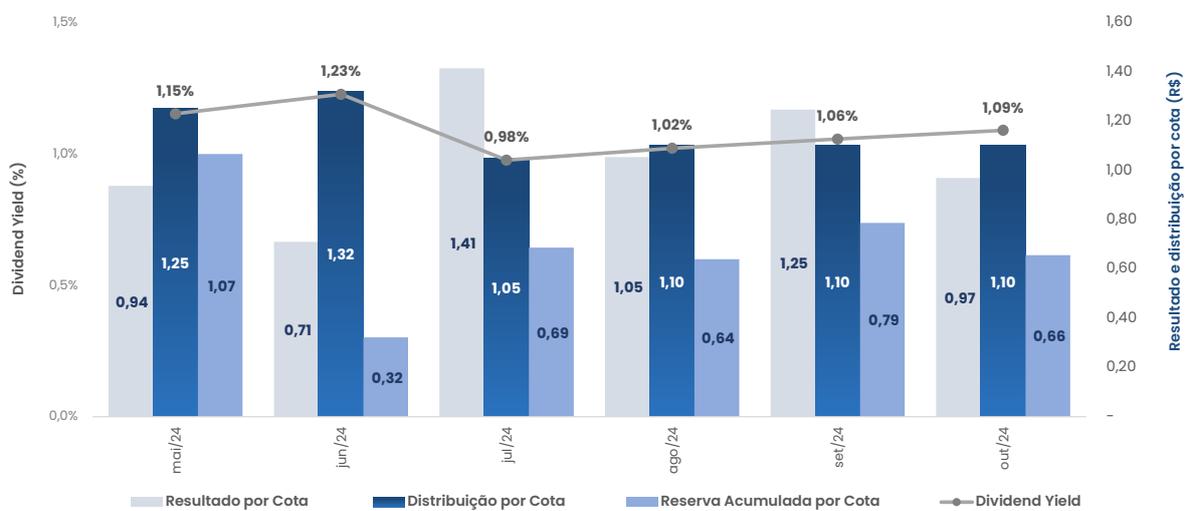
Ao longo de outubro foi realizado R\$0,97 de resultado por cota, dos quais serão distribuídos R\$1,10 aos cotistas de RINVII. Após esse evento, o Fundo acumula R\$0,66 de reserva por cota.

Resultado Real Investor FII (R\$)							
	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	Desde o Início *
Receitas – FIs	966.602	1.282.448	1.822.444	1.705.241	1.643.401	1.674.276	19.296.152
<i>Dividendos</i>	906.920	1.284.235	1.674.833	1.715.003	1.757.497	1.798.010	16.777.559
<i>Ganho de Capital</i>	59.683	- 1.787	147.611	- 9.761	114.096	- 123.735	2.518.593
Receitas – Ações	142.604	13.920	834.990	523.299	924.435	302.854	5.787.487
<i>Dividendos</i>	152.683	42.185	65.933	-	837.371	81.789	1.422.130
<i>Ganho de Capital</i>	- 10.078	- 28.265	769.057	523.299	87.064	221.066	4.365.357
Receitas – CRIs	59.531	65.518	92.536	74.943	74.828	80.287	1.365.882
<i>Juros</i>	56.974	59.602	65.574	71.849	69.388	80.287	1.117.509
<i>Correção Monetária</i>	2.557	5.916	6.970	3.095	5.441	-	168.381
<i>Prêmio Estruturação</i>			19.991				79.991
Receitas – Caixa	96.647	175.127	122.277	69.447	41.947	22.996	985.911
Receitas – Total	1.265.384	1.537.014	2.872.246	2.372.931	2.684.611	2.080.413	27.435.432
Despesas	- 112.802	- 248.073	- 130.435	- 330.645	- 267.154	- 201.232	- 3.397.068
<i>Administrativas</i>	- 84.335	- 228.789	- 126.312	- 180.727	- 182.406	- 182.625	- 2.045.233
<i>Operacionais</i>	- 28.467	- 19.284	- 4.123	- 149.917	- 84.749	- 18.608	- 1.351.835
Resultado	1.152.582	1.288.940	2.741.811	2.042.287	2.417.457	1.879.181	24.038.364
Resultado por Cota	0,94	0,71	1,41	1,05	1,25	0,97	R\$ 30,21
<i>Rendimentos Distribuídos</i>	1.305.607	2.073.207	2.035.579	2.132.512	2.132.512	2.132.512	20.634.399
Distribuição por Cota	1,25	1,32	1,05	1,10	1,10	1,10	R\$ 27,58
Reserva Acumulada	1.408.100	623.833	1.330.064	1.239.839	1.524.784	1.271.454	
Reserva Acumulada por Cota	1,07	0,32	0,69	0,64	0,79	0,66	
Quantidade de Cotas	1.320.623	1.938.647	1.938.647	1.938.647	1.938.647	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\$ 195.680.579,70



Cotas Emitidas

1.938.647



Valor Cota a Mercado (31/10/24)

R\$ 105,50



Patrimônio/Cota

R\$ 100,94



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.



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos