

FOR INVESTORS,  
NOT SPECULATORS

**Real Investor Imobiliário FIC FIM CP**  
Abril|2025



Uma das maiores gestoras independentes do Brasil.



Mais de R\$ 8 bilhões sob gestão.



Fundos com excelentes *track records*, entregando uma boa relação risco x retorno.



Time com mais de 20 anos de experiência em investimentos.



Equipe qualificada e altamente comprometida, com mais de 60 profissionais.



Alinhamento de interesses: sócios e colaboradores são cotistas dos fundos.

O nome "Real Investor" foi inspirado no título do livro "The Intelligent Investor", de um dos mais influentes investidores da história, Benjamin Graham.

**FOR INVESTORS, NOT SPECULATORS**

Moody's  
LOCAL MQ2.br

Signatory of:  
**PRI** Principles for  
Responsible  
Investment

# PREMIAÇÕES, RANKINGS E PARTICIPAÇÕES



## MOODY'S LOCAL

Top 10 desempenhos ajustados ao risco. Dezembro/2024

### AÇÕES MERCADO LOCAL

| Rank | Gestora de Recursos            | Avaliação | Score |
|------|--------------------------------|-----------|-------|
| 1    | REAL INVESTOR ASSET MANAGEMENT | MQ2.BR    | 4,33  |

### MULTIMERCADO ALTA VOLATILIDADE

| Rank | Gestora de Recursos            | Avaliação | Score |
|------|--------------------------------|-----------|-------|
| 1    | REAL INVESTOR ASSET MANAGEMENT | MQ2.BR    | 3,81  |

### AÇÕES EXTERIOR

| Rank | Gestora de Recursos            | Avaliação | Score |
|------|--------------------------------|-----------|-------|
| 3    | REAL INVESTOR ASSET MANAGEMENT | MQ2.BR    | 4,41  |



ECONÔMICO  
**Valor** **investe**

Bloomberg

Brazil Journal

InfoMoney





## Realizar Investimentos Inteligentes

Investir em ativos nos quais as perspectivas de ganho são altas e as probabilidades favoráveis, focando na entrega de retornos superiores, com baixo risco de perda permanente de capital.



## Excelência e Melhoria Contínua

Queremos estar e nos manter entre as melhores gestoras de recursos. “O bom é inimigo do ótimo”, não vamos nos acomodar!



## Ética e Alinhamento de Interesses

Mais importante do que alcançar o sucesso, é como chegar a ele. Não vamos pegar atalhos ou perder nossa essência, que é trabalhar para nossos investidores de maneira alinhada e sem conflitos de interesses. Investimos nos mesmos Fundos que os nossos clientes.



## Cultura de “Dono”

Vamos criar, desenvolver e manter uma equipe competente, íntegra e apaixonada, que trabalhe e seja remunerada de maneira condizente com os objetivos dos nossos investidores.

## ESTRATÉGIA AÇÕES

### AÇÕES BRASIL:

- **REAL INVESTOR FIC FIA BDR NÍVEL I**
- **REAL INVESTOR INSTITUCIONAL FIC FIA**

### AÇÕES BRASIL PREVIDÊNCIA:

- **REAL INVESTOR 100 ICATU PREV QUALIF FIC FIA**
- **REAL INVESTOR 100 XP SEG ADVISORY FIC FIA**
- **REAL INVESTOR 70 PREV FIM**

### AÇÕES GLOBAIS:

- **REAL INVESTOR GLOBAL FIC FIA**

## ESTRATÉGIA MULTIMERCADO

- REAL INVESTOR FIC FIM

### MULTIMERCADO PREVIDÊNCIA:

- REAL INVESTOR ICATU PREV QUALIFICADO FIC FIM

## ESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA

- REAL INVESTOR IMOBILIÁRIO FII (RINV11) – Listado
- **REAL INVESTOR IMOBILIÁRIO FIC FIM CP – Multimercado**

## ESTRATÉGIA CRÉDITO

### CRÉDITO ESTRUTURADO:

- REAL INVESTOR CRÉDITO ESTRUTURADO 30 FIM CP
- REAL INVESTOR CRÉDITO ESTRUTURADO 90 FIM CP

Comitê Executivo\*

Cesar Paiva  
CEO

Gestão e Análise

Relações com  
Investidores

Risco, Compliance e Operações

Wealth  
Management

Ações Brasil, Ações Exterior e Multimercado

Imobiliário e Crédito

Arthur Januário

Guilherme Vicente, CGA  
COO

Comitê de  
Alocação\*\*

Cesar Paiva, CGA  
Gestor

Anderson Lueders\*\*\*, CGA  
Gestor Imobiliário

Lorena Mancini, CPA 20

Elber Ogasavara\*\*\*, CFA, FRM

Leandro Fiuza, CGE

Marcelo Frasson, CGA  
Head

Anderson Lueders, CGA  
Cogestor

Leonardo Salomão, CGA  
Gestor Crédito

Elber Ogasavara\*\*\*, CFA, FRM

Rodrigo Santos

Mateus Landim, CEA

Wealth Managers

Jessica Teodoro, CEA

Higor Seixas

Amanda Nunes, CEA

Felipe Martins

Cecília Stremlow

Isabella Salomão

Leonel Rocha, CGA

Frederico Santos, CGA

Victor Trelha, CGE

Felipe Rabelo, CEA

Isabela Armindo

Daniel Nogueira, PhD

Pedro Agiman, CGA

Giovani Pedote, CEA

Pedro Cirilo

Douglas de Souza

Alexandre Dalfovo

Matheus Candido\*\*\*,  
CGA

Matheus Candido\*\*\*, CGA

Pedro Drigo

Amanda Palmieri

Victor Ferronato, CFA

Pedro Bail, CNPI

Luiz Oliveira

Leonardo Rocha

Isabela Cardoso

Douglas Tsuda, CNPI

André Silveira, CEA

Thatiane Frazão

Victoria Martins

Valeri Farias

Gabriele Oliveira

\* Comitê Executivo: Cesar Paiva, Anderson Lueders, Guilherme Vicente e Marcelo Frasson.

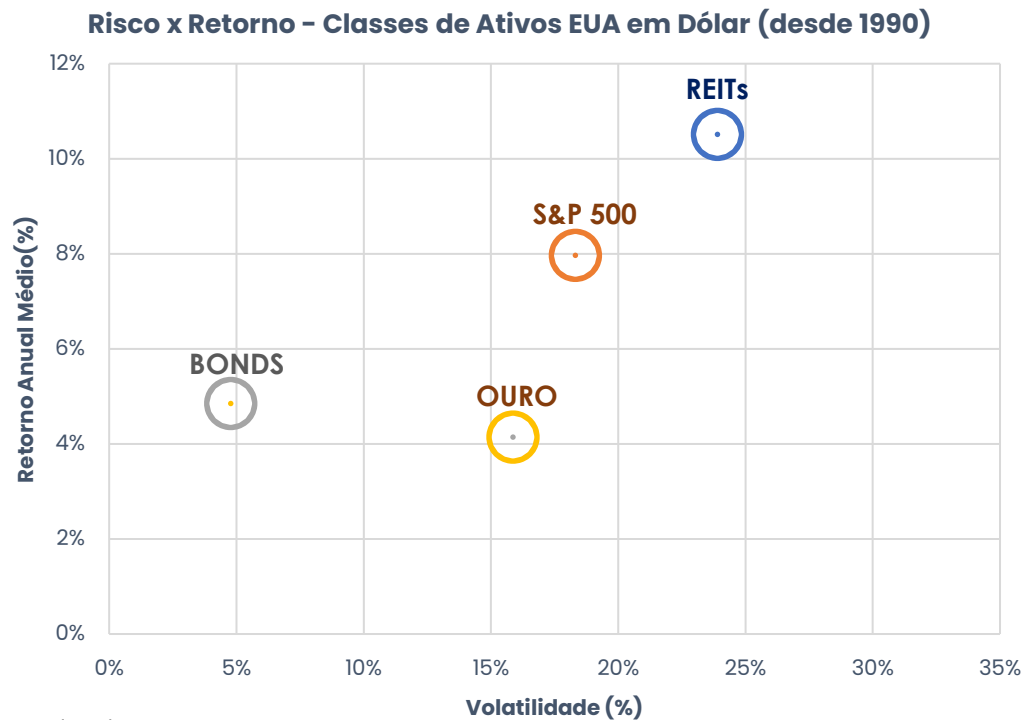
\*\* Comitê de Alocação Wealth: Cesar Paiva, Anderson Lueders, Guilherme Vicente, Marcelo Frasson, Felipe Martins, Alexandre Mantovani, Paulo Ávila e Leonardo Salomão.

\*\*\* Profissionais que atuam em mais de uma área.

# POR QUE INVESTIR EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS?

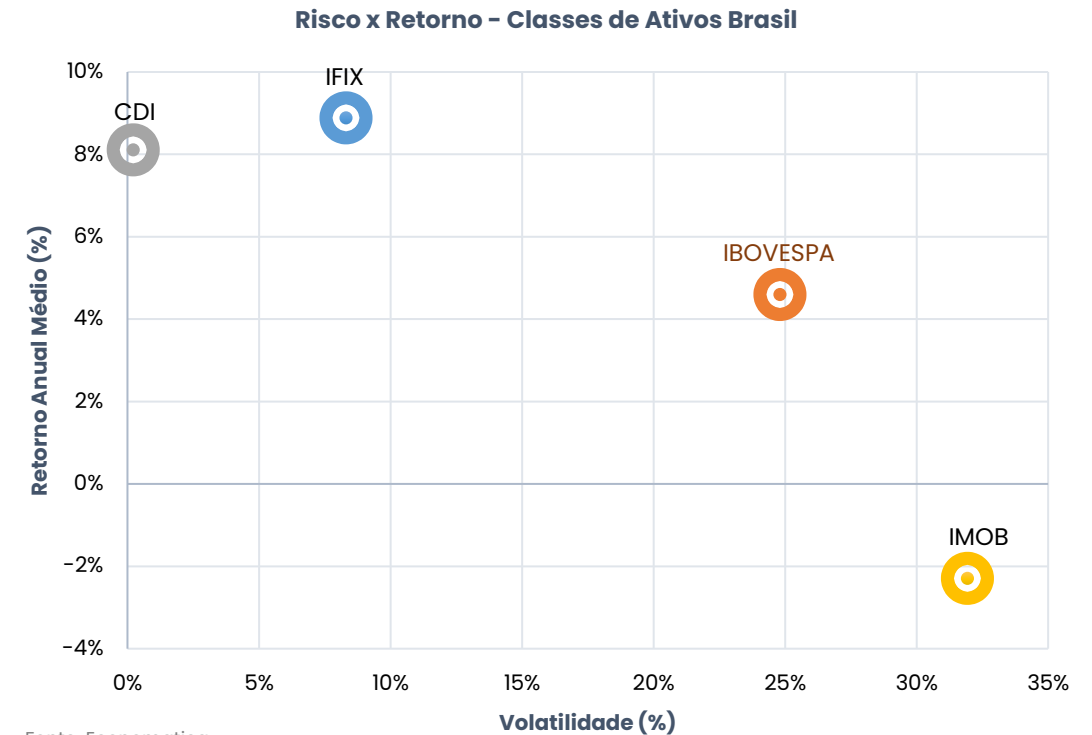
# POR QUE INVESTIR EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS?

Fundos Imobiliários apresentam resultados melhores do que ações e renda fixa, tanto no Brasil como nos Estados Unidos:



Fonte: Bloomberg  
Período de 01/01/1990 a 30/06/2023.

REITs = Real Estate Investment Trusts (Fundos Imobiliários)



Fonte: Economática  
Período de 01/01/2011 a 30/06/2023.

IFIX = Índice de Fundos Imobiliários negociados em bolsa.  
IMOB = Índice composto por empresas do setor imobiliário (construção civil e exploração de imóveis).

# POR QUE INVESTIR EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS?

---



**Acesso diferenciado ao mercado imobiliário**



**Gestão profissional**



**Diversificação de investimentos**



**Liquidez e menos burocracia**



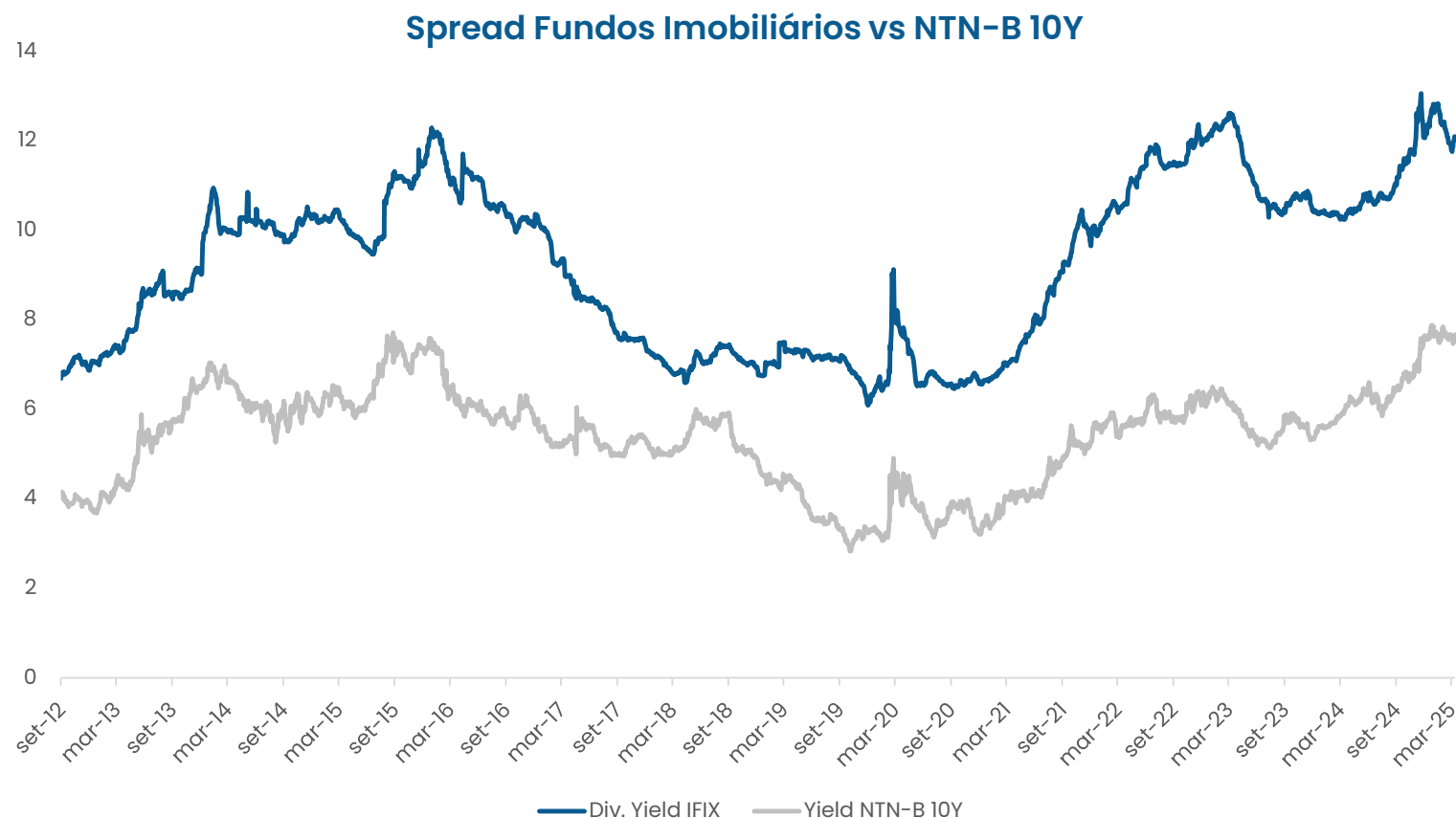
**Proteção contra inflação**



**Renda recorrente e previsível**

# POR QUE INVESTIR EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS?

Momento oportuno, com preços atrativos e prêmio sobre as NTN-B acima da média histórica:



**SPREAD DE 5,5% vs  
MÉDIA HISTÓRICA DE 3,5%**

# **POR QUE INVESTIR EM FIIs ATRAVÉS DO REAL INVESTOR IMOBILIÁRIO FIC FIM CP?**

### COMITÊ MULTIDISCIPLINAR\*

#### Anderson Lueders, CGA

Sócio e gestor da estratégia, com longa experiência em investimentos de fundos imobiliários, atua na área desde 2002, tendo escrito o primeiro livro de Small Caps do país. Formado em Direito, conta ainda com MBA em Gestão Empresarial pela Fundação Getúlio Vargas. Além disso, foi Diretor de Secretaria da Justiça Federal por 19 anos.

#### Leonardo Salomão, CGA

Sócio e cogestor da estratégia, formado em Administração de Empresas pela FGV-RJ, possui MBA Executivo em Finanças pela Saint Paul. Trabalhou nos *Family Offices* Lorinvest e Nova Milano, foi *head* da Casa de Pedra Securitizadora e diretor de Investimentos da Fronteira Asset, com foco em estruturas de operações de crédito e *equity* no setor imobiliário.

#### Victor Trelha, CGE

Sócio e analista de fundos imobiliários na Real Investor, foi head de investimentos em fundos imobiliários na Fort Investimentos. É bacharel em Direito pela Universidade Estadual de Londrina (UEL) e possui as certificações CFG e CGE.

#### Isabella Salomão

Sócia e analista de crédito estruturado na Real Investor, atuou como analista de Real Estate e Crédito Offshore na Nova Milano e posteriormente na Aurum Multifamily Office. É bacharel em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo.

#### Luiz Oliveira

Analista de crédito e imobiliário, cursando Ciências Econômicas na Universidade Estadual de Londrina. Trabalhou na área administrativo-financeiro da Plaenge Empreendimentos.

\*Cesar Paiva, Anderson Lueders, Leonardo Salomão, Victor Trelha, Isabella Salomão, Luiz Oliveira + 3 Analistas do Setor Imobiliário (Research Ações)

## **BONS ATIVOS**

Foco em comprar bons Fundos Imobiliários, sejam eles de imóveis ou de recebíveis.

## **MARGEM DE SEGURANÇA**

Buscamos investir apenas quando o preço for interessante. Com isso, diminuimos o risco de perda e aumentamos nosso potencial de retorno.

## **DIVERSIFICAÇÃO ADEQUADA**

Construção e manutenção de um portfólio equilibrado, investindo em Fundos de Logística, Lajes Corporativas, Renda Urbana, Recebíveis Imobiliários, Shoppings, Fundo de Fundos, Agronegócios, Agências, Hospitais, Faculdades.

## **REFLEXÃO SOBRE CICLOS**

Buscar entender em que momento estamos é fundamental para um posicionamento adequado entre os tipos de FIs.

## **ANÁLISE E PENSAMENTO INDEPENDENTES**

Muitas vezes, as melhores oportunidades estão em investimentos pouco óbvios. Somos bastante contrários ao senso comum.

# PROCESSO DE TOMADA DE DECISÕES

## CARACTERÍSTICAS QUE BUSCAMOS



*Entender, controlar e minimizar os riscos aos quais estamos sujeitos é fator primordial para o sucesso de nossos investimentos a longo prazo.*

*Estamos sempre trabalhando para mitigar os riscos inerentes aos quais estamos expostos.*

– Margem de segurança;

– Monitoramento da liquidez;

– Diversificação adequada;

– Contato frequente com gestores dos fundos investidos;

– Acompanhamento diligente dos fundos investidos.

*“Aprender com os erros dos outros é sempre mais barato”*

“Investidores devem sempre ter em mente que a métrica mais importante não é o seu retorno, mas os retornos recebidos contra o risco que correram. Ultimamente, nada deve ser mais importante para os investidores do que a habilidade de dormir bem à noite”

*[ Seth Klarman ]*

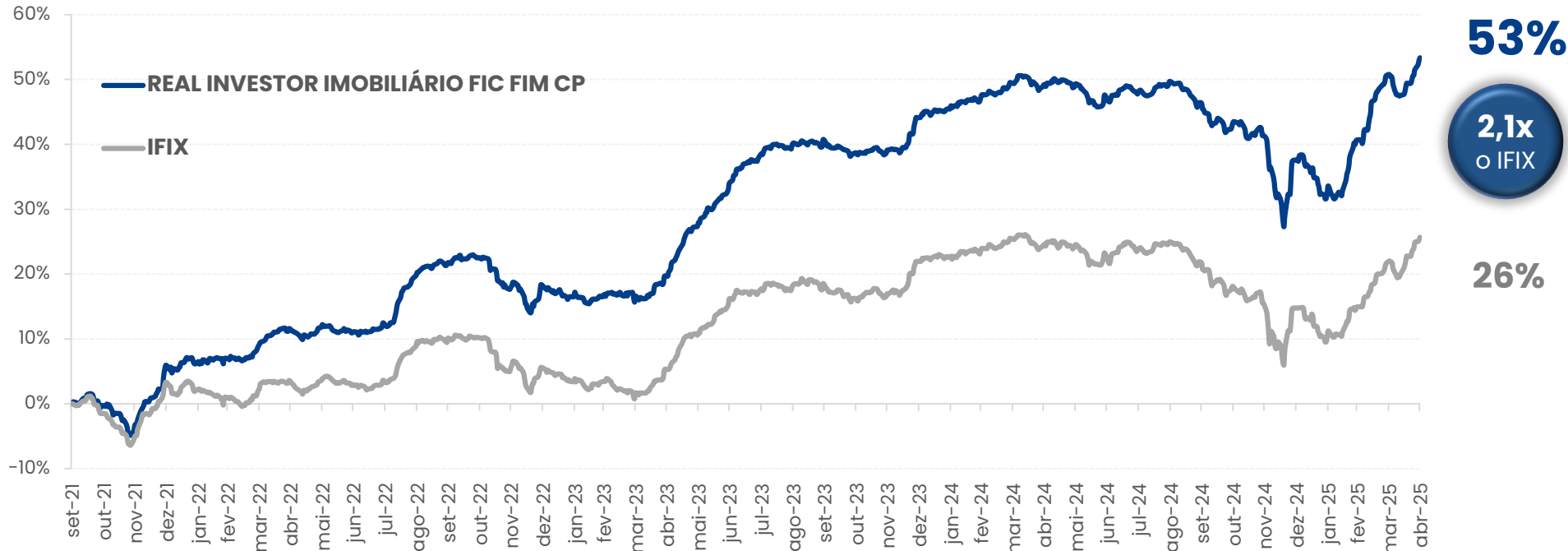


# DIFERENÇA DE INVESTIMENTO “FIC FIM” vs “FoFs”

|                                    | REAL INVESTOR IMOBILIÁRIO<br>FIC FIM CP                | FoFs*                                                          |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Instrução CVM                      | ICVM/555                                               | ICVM/400<br>ICVM/476                                           |
| Custo de Oferta                    | 0%                                                     | Entre 3 e 4%                                                   |
| Tributação                         | 20% a partir de 6 meses<br>(come-cotas semestral)      | Ganho de capital de 20%<br>Dividendos isentos (apenas para PF) |
| Controle Imposto de Renda          | Responsabilidade do Administrador                      | Controle e responsabilidade<br>do Investidor                   |
| Precificação                       | Carteira marcada à mercado                             | Cota pode ser negociada<br>com ágio/deságio                    |
| Estratégia de Investimento         | Total Return                                           | Ênfase na distribuição<br>de dividendos                        |
| Dividendos                         | Reinvestidos no Próprio Fundo<br>(Incorporado na cota) | Distribuídos aos cotistas                                      |
| Emissão abaixo do valor dos ativos | Não acontece                                           | É comum entre os FoFs                                          |

# **NOSSE RESULTADO**

RESULTADO  
REAL INVESTOR IMOBILIÁRIO FIC FIM CP



|                                      | 2021* | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Desde o<br>Início | Retorno<br>Anual<br>Médio |
|--------------------------------------|-------|------|------|------|------|-------------------|---------------------------|
| Real Investor Imobiliário FIC FIM CP | 5,9   | 11,7 | 21,8 | -4,5 | 11,5 | 53,3              | 12,7                      |
| IFIX                                 | 3,3   | 2,2  | 15,5 | -5,9 | 9,5  | 25,7              | 6,6                       |
| Diferença                            | 2,6   | 9,5  | 6,3  | 1,4  | 1,9  | 27,7              |                           |

Fonte: Economática.  
\*Data de Início do Fundo: 30/09/2021  
Os valores divulgados são líquidos de taxas de administração e performance.

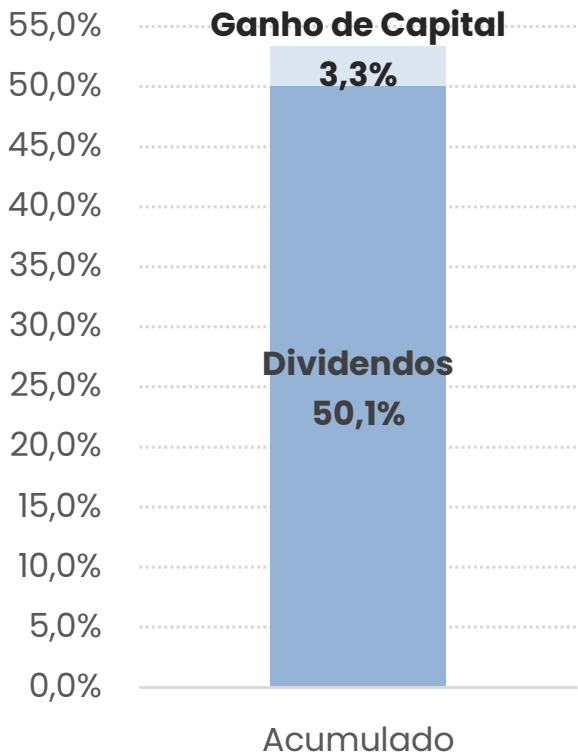
RESULTADO

REAL INVESTOR IMOBILIÁRIO FIC FIM CP

EXPOSIÇÃO SETORIAL

| Setores                 | Exposição |
|-------------------------|-----------|
| RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS | 57,0%     |
| HÍBRIDO                 | 20,1%     |
| LAJES COMERCIAIS        | 6,0%      |
| FUNDO DE FUNDOS         | 5,6%      |
| SHOPPING/VAREJO         | 3,5%      |
| AGRONEGÓCIO             | 1,5%      |
| LOGISTICOS              | 1,9%      |
| HOSPITAL                | 0,5%      |
| RENTA FIXA              | 4,0%      |
| TOTAL                   | 100,0%    |

COMPOSIÇÃO DO RETORNO



# CARACTERÍSTICAS OPERACIONAIS

## REAL INVESTOR IMOBILIÁRIO FIC FIM CP



### Data de Início do Fundo

30/09/2021



### Público Alvo

Investidor Qualificado



### CNPJ

42.870.608/0001-17



### Taxa de Administração

1,10 a.a. (0,95% FIC + 0,15% MASTER)



### Taxa de Performance

15% s/ exceder o IFIX (com marca d'água)



### Benchmark

IFIX



### Aplicação - Cotização

D + 1 útil



### Resgate - Cotização

D + 60 corridos



### Resgate - Pagamento

D + 2 úteis



### Aplicação Inicial Mínima

R\$ 5.000,00



### Movimentação Mínima

R\$ 1.000,00



### Classificação Anbima

Multimercado Estratégia Específica



### Tributação (IR)

Curto Prazo



### Administrador

BNY Mellon



### Custodiante

BNY Mellon



**“Regra número 1:** Nunca perca dinheiro.

**Regra número 2:** Nunca esqueça a regra número 1”

**Warren Buffett**

**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

Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Real Investor Gestão de Recursos, não deve ser considerado como oferta de venda de cotas de fundos de investimento ou de qualquer título ou valor mobiliário e não pretende substituir o regulamento e/ou prospecto do fundo e tem caráter meramente informativo. A descrição do tipo Anbima está disponível no Formulário de Informações Complementares. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Para avaliação de performance do fundo de investimento, é recomendável uma análise de período de, no mínimo, 12 (doze) meses. Leia o Prospecto, o Formulário de Informações Complementares, Lâmina de Informações Essenciais e o regulamento antes de investir.

