

FOR INVESTORS,
NOT SPECULATORS

Real Investor Imobiliário FIC FIF MM CP – RL

Agosto | 2025



Uma das maiores gestoras independentes do Brasil.



Mais de R\$ 9 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 **Valorinveste**

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 FIF AÇÕES
- REAL INVESTOR INSTITUCIONAL FIC FIF AÇÕES

AÇÕES BRASIL PREVIDÊNCIA:

- REAL INVESTOR 100 ICATU PREV QUALIFICADO FIC FIF AÇÕES
- REAL INVESTOR 100 XP SEG ADVISORY FIC FIA
- REAL INVESTOR 70 PREV FIM

AÇÕES GLOBAIS:

- REAL INVESTOR GLOBAL FIC FIF AÇÕES IE

ESTRATÉGIA MULTIMERCADO

- REAL INVESTOR FIC FIF MULTIMERCADO

MULTIMERCADO PREVIDÊNCIA:

- REAL INVESTOR ICATU PREV Q FIC FIF MULTIMERCADO

ESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA

- REAL INVESTOR IMOBILIÁRIO FII (RINV11) – Listado
- REAL INVESTOR RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII (RCRI11) – Listado
- **REAL INVESTOR IMOBILIÁRIO FIC FIF MM CP** – Multimercado

ESTRATÉGIA CRÉDITO

- REAL INVESTOR CRÉDITO ESTRUTURADO 30 FIC FIDC
- REAL INVESTOR CRÉDITO ESTRUTURADO 90 FIC FIDC

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

Lorena Mancini, CPA 20

Guilherme Vicente, CGA
COO

Comitê de Alocação**

Cesar Paiva, CGA
Gestor

Anderson Lueders***, CGA
Gestor Imobiliário

Arthur Januário

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

João Vítor Schaeffer

Felipe Martins

Cecília StremLOW

Isabella Salomão

Leonel Rocha, CGA

Frederico Santos, CGA

Victor Trelha, CGE

Daniel Nogueira, PhD

Pedro Agiman, CGA

Giovani Pedote, CEA

Alexandre Dalfovo

Matheus Candido***,
CGA

Matheus Candido***, CGA

Victor Ferronato, CFA

Pedro Bail, CNPI

Luiz Oliveira

Douglas Tsuda, CNPI

André Silveira, CEA

Thatiane Frazão

Felipe Rabelo, CEA

Isabela Armindo

Pedro Drigo

Douglas de Souza

Leonardo Rocha

Amanda Palmieri

Victoria Martins

Gabriela Tardochi

Gabriele Oliveira

Isabela Cardoso

Daniella Fernandes

Valeri Farias

Leonardo Guimarães

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

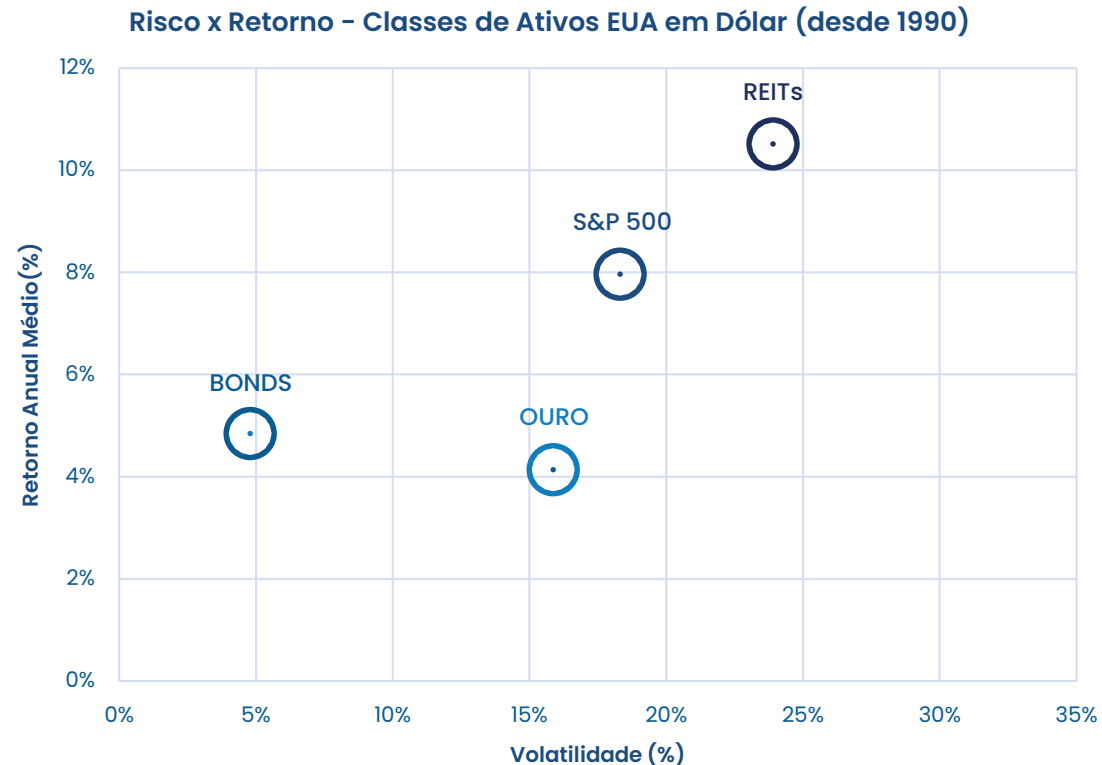
** Comitê de Alocação Wealth: Cesar Paiva, Anderson Lueders, Guilherme Vicente, Marcelo Frasson, Felipe Martins, Alexandre Mantovani, Paulo Ávila e Leonardo Salomão.

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

POR QUE INVESTIR EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS?

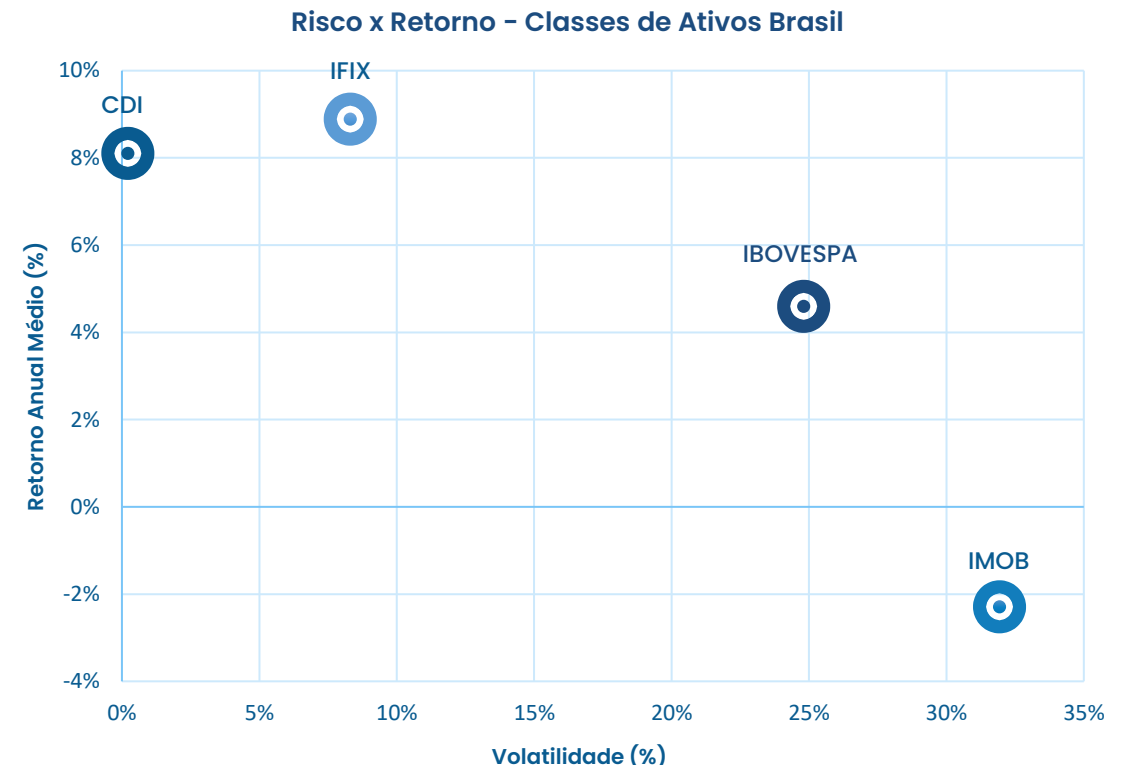
POR QUE INVESTIR EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS?

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



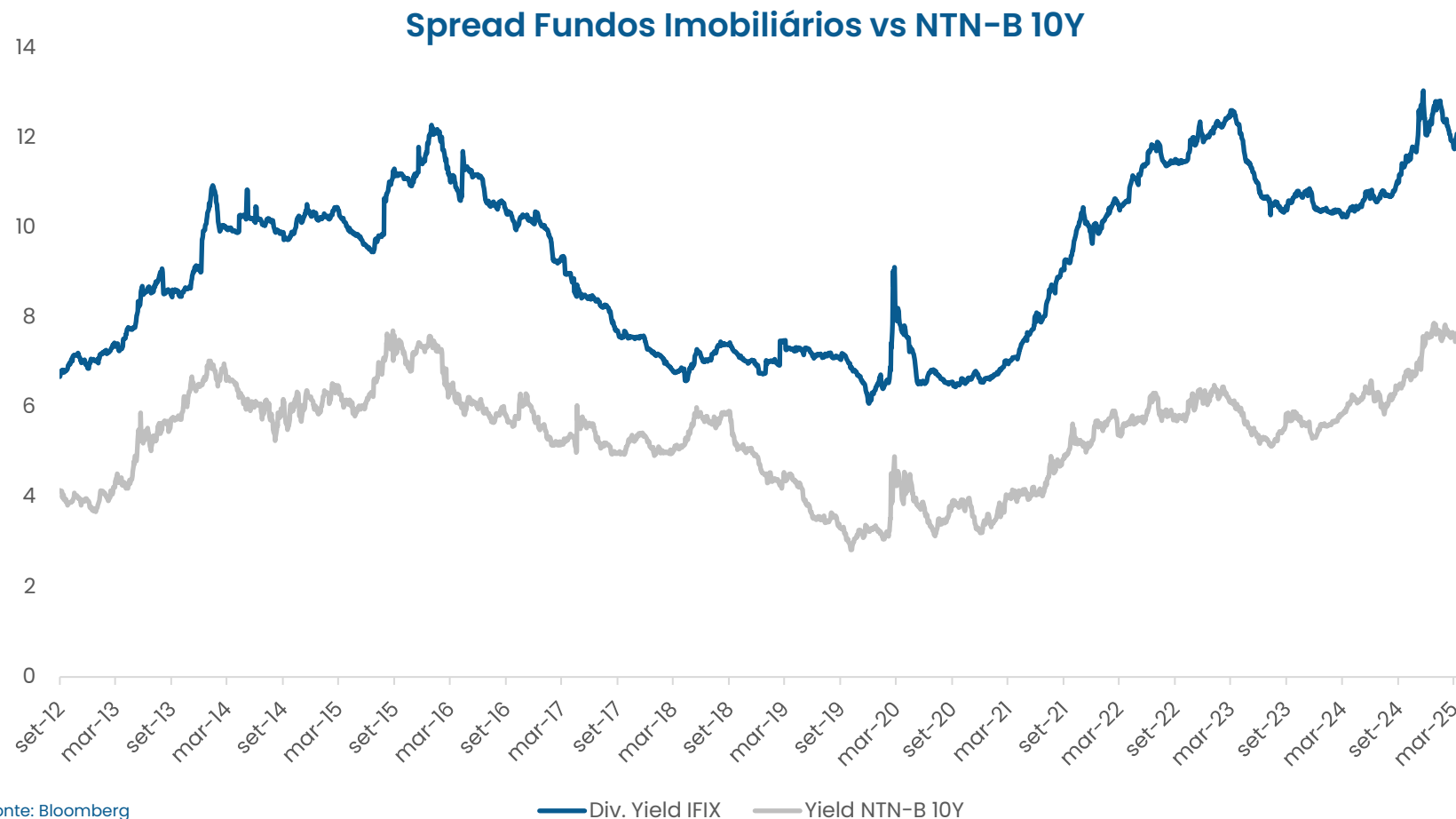
Proteção contra inflação



Renda recorrente e previsível

POR QUE INVESTIR EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS?

Momento oportuno, com preços atrativos e prêmio sobre as NTN-Bs 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 FIF MM 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

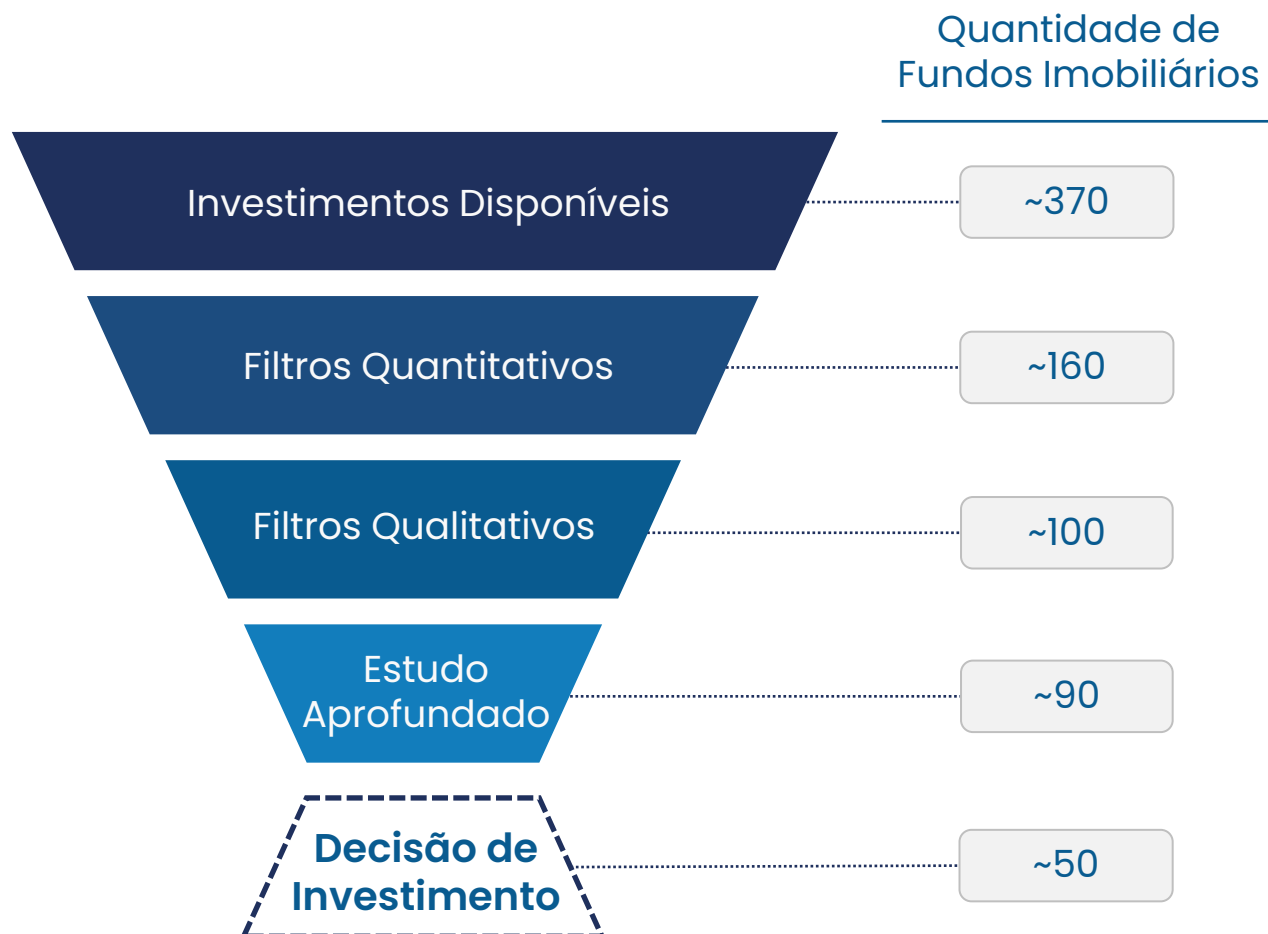
Buscar entender em que momento estamos é fundamental para um posicionamento adequado entre os tipos de FIs.

ANÁLISE E PENSAMENTO INDEPENDENTES

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

PROCESSO DE INVESTIMENTO

CARACTERÍSTICAS QUE BUSCAMOS



✓ Bons FIs;

✓ Boa relação risco e retorno;

✓ Perspectivas favoráveis;

✓ Gestão competente e alinhada com os cotistas;

✓ Ativos abaixo do custo de reposição;

✓ Liquidez adequada;

✓ **PREÇO ATRATIVO.**

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 FIF MM” vs. “FoFs”

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

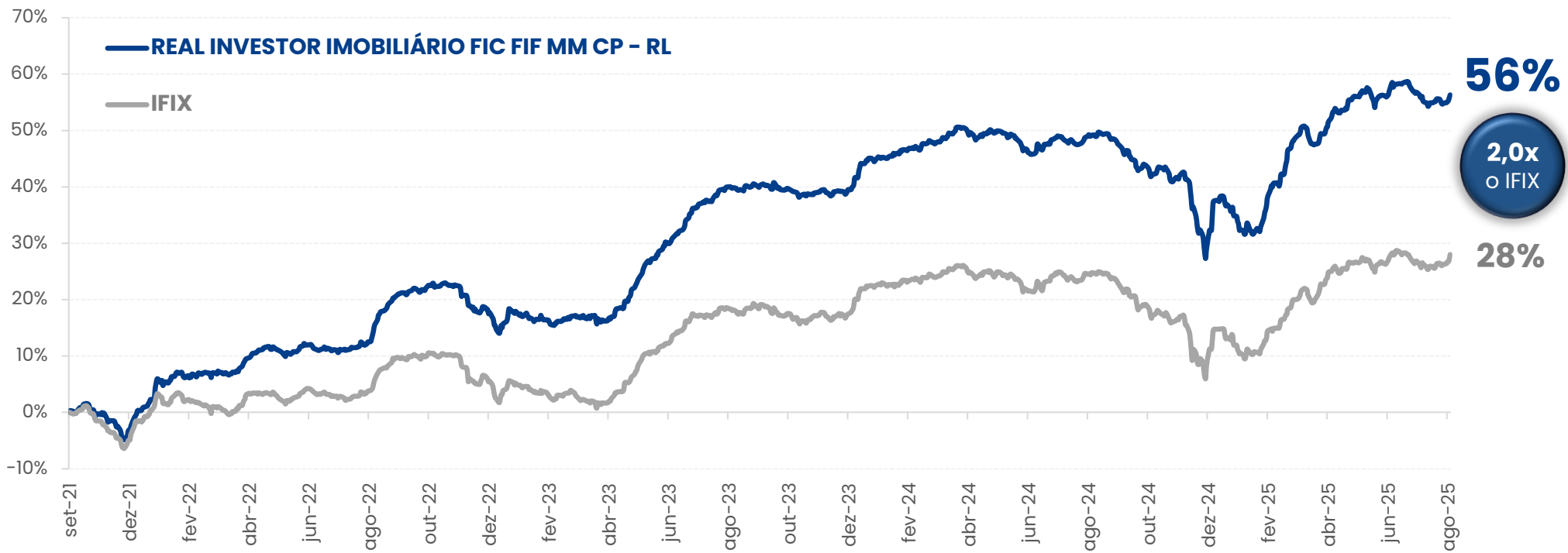
FIC FIF MM = Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Multimercado

* FoF = Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

NOSSO RESULTADO

RESULTADO

REAL INVESTOR IMOBILIÁRIO FIC FIF MM CP – RL



	2021*	2022	2023	2024	2025	Desde o Início	Retorno Anual Médio
Real Investor Imobiliário FIC FIF MM CP – RL	5,9	11,7	21,8	-4,5	13,6	56,3	12,1
IFIX	3,3	2,2	15,5	-5,9	11,6	28,0	6,5
Diferença	2,6	9,5	6,3	1,4	2,1	28,3	

Data de referência: 29/08/2025

Fonte: Economática / Elaboração: Real Investor

* Data de início do fundo: 30/09/2021

Os valores divulgados são líquidos de taxas de administração e performance.

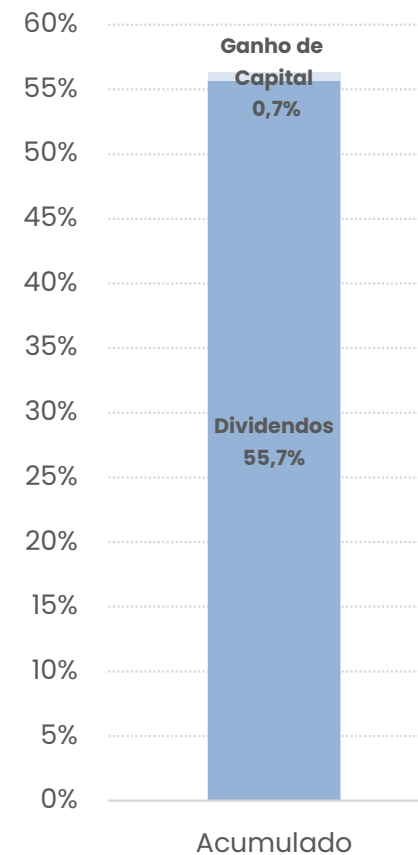
RESULTADO

REAL INVESTOR IMOBILIÁRIO FIC FIF MM CP – RL

EXPOSIÇÃO SETORIAL

Setores	Exposição
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	61,6%
FUNDO DE FUNDOS	19,6%
HÍBRIDO	6,4%
SHOPPING/VAREJO	5,8%
AGRONEGÓCIO	1,9%
RENTA FIXA	4,7%
TOTAL	100,0%

COMPOSIÇÃO DO RETORNO



CARACTERÍSTICAS OPERACIONAIS



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.