

**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO REAL INVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**
CNPJ/MF nº 44.625.612/0001-45

FATO RELEVANTE

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) nº 59.281.253/0001-23, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, qualidade de instituição administradora (“Administrador”) da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO REAL INVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrita no CNPJ sob o nº 44.625.612/0001-45 (“Classe Única”), conforme recomendação da gestora do Fundo, a **REAL INVESTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.570.951/0001-12 (“Gestor”), vem comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que aprovou na presente data, por meio do “*Ato Conjunto do Administrador e do Gestor da Classe Única de Cotas do Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*” (“Ato de Aprovação”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”), a realização da quinta emissão de cotas da Classe Única, a qual será realizada por meio de oferta pública, a ser distribuída sob o regime de melhores esforços de colocação (“5ª Emissão” e “Oferta”, respectivamente), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Resolução CVM 175, e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser submetida ao rito de registro automático perante a CVM.

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo.

- I. **Colocação:** a Oferta consistirá na oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** (qualificado acima), na qualidade de instituição intermediária líder.
- II. **Público-Alvo da Oferta:** a Oferta será destinada exclusivamente aos investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais” ou “Investidores”).
- III. **Rito:** a 5ª Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VII, da Resolução CVM nº 160;
- IV. **Quantidade de Cotas:** serão emitidas, inicialmente, até 980.200 (novecentas e oitenta mil e duzentas) novas cotas (“Cotas”), em série única, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
- V. **Preço de Emissão:** o preço unitário de emissão das cotas será correspondente a R\$ 102,02 (cento e dois reais e dois centavos), calculado com base na cota patrimonial de fechamento do dia 30 de setembro de 2025, descontado o valor dos dividendos a pagar no 9º (nono) dia útil do mês de outubro, equivalentes a R\$ 1,05 (um real e cinco centavos) por cota (“Preço de Emissão”).

VI. Custos: os custos de distribuição não serão arcados pela Classe Única e/ou pelos Cotistas e Investidores subscritores das Cotas. Os custos de distribuição serão pagos direta e exclusivamente pelo Gestor. “Custo de Distribuição” significa a totalidade dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas, sejam estas taxas regulatórias, honorários de prestadores de serviços e remuneração dos participantes da Oferta.

VII. Montante Total da Oferta: o valor total da 5ª Emissão será de, inicialmente, até R\$ 100.000.004,00 (cem milhões e quatro reais), na data de emissão das Cotas, considerando o Preço de Emissão, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (abaixo definida), respeitado o Montante Mínimo da Oferta (“Montante Total da Oferta”).

VIII. Lote Adicional: a quantidade de Cotas pode, a critério do Gestor e do coordenador líder, ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, 245.050 (duzentas e quarenta e cinco mil e cinquenta) Cotas (“Lote Adicional”). As Cotas do Lote Adicional conservarão as mesmas características das Cotas, inclusive no tocante a destinação dos recursos.

IX. Distribuição Parcial: será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 196.040 (cento e noventa e seis mil e quarenta) Cotas, perfazendo o montante de R\$ 20.000.000,80 (vinte milhões de reais e oitenta centavos), considerando o Preço de Emissão (“Montante Mínimo da Oferta”), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, na forma determinada no artigo 74 da Resolução CVM 160, será facultado aos Investidores e/ou Cotistas, no pedido de subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Total da Oferta, ou do Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que, no momento da aceitação, o Investidor e/ou Cotista deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, aplicável sobre a quantidade de Cotas indicada na ordem de investimento e/ou no pedido de subscrição, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor e/ou Cotista em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do pedido de subscrição, conforme o caso. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Aos Investidores e/ou Cotistas que venham a condicionar a sua adesão à Oferta nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja a distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta, e não atingida a captação integral, serão devolvidos os valores já depositados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe Única nos Investimentos Temporários (abaixo definido), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação de cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de valores aos Investidores e/ou Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

X. Registro para Distribuição e Negociação: as Cotas objeto da Oferta serão registradas para: (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3, ou junto ao Escriturador, conforme aplicável, e (ii) para negociação, e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3, observado que as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, após

o anúncio de encerramento da Oferta, divulgação do Formulário de Liberação à Negociação e obtenção da autorização da B3 para o início de sua negociação, conforme detalhado nos documentos da Oferta.

Não obstante o disposto acima, quando realizada a respectiva liquidação, o Cotista, no âmbito do direito de preferência ou do direito de subscrição de sobras e montante adicional, e o Investidor Profissional que submeter a ordem de investimento ou celebrar o pedido de subscrição das Cotas durante o período de Oferta, receberá o recibo correspondente à quantidade de Cotas da 5ª Emissão por ele adquiridas, e se converterá em tal Cota depois da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, da obtenção de autorização da B3 e do anúncio de distribuição dos rendimentos líquidos *pro rata* auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Cotas, tais como cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Investimentos Temporários").

As Cotas cuja integralização tenha sido realizada junto ao Escriturador não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão, sendo de responsabilidade de cada Investidor e/ou Cotista a transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3, que deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o respectivo Investidor e/ou Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo Agente de Custódia de preferência do Investidor e/ou Cotista que realizar a transferência em questão.

XI. Direito de Preferência: é assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no terceiro dia útil subsequente à publicação do Anúncio de Início da Oferta Pública ("Anúncio de Início") e que estejam em dia com suas obrigações perante a Classe Única, o exercício do direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, com as seguintes características ("Direito de Preferência"):

- a. *Período para exercício do Direito de Preferência:* 10 (dez) dias úteis, para exercício junto ao escriturador das Cotas, e 9 (nove) dias úteis, para o exercício junto à B3, contados a partir do 6º (sexto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início ("Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente);
- b. *Posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência:* posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início ("Data-Base");
- c. *Percentual de subscrição:* o Fator de Proporção para subscrição de Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será equivalente a 0,2988841090741, o qual será aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base do Direito de Preferência, observando que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- d. *Direito de subscrição de sobras do Direito de Preferência e Montante Adicional:* adicionalmente, aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, será conferido o direito de subscrever as Cotas não subscritas no âmbito do exercício do Direito de

Preferência (“Direito de Subscrição de Sobras”). O fator de proporção para o cálculo do número de Cotas que poderão ser subscritas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras será divulgado junto ao Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas (além do Fator de Proporção descrito no parágrafo acima), especificando a quantidade de Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Cotas existentes para as Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional”, e quando denominado em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras como “Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”), sendo certo que em caso de excesso de demanda será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Cotas subscritas por cada um deles durante os períodos do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, em relação à totalidade de Cotas subscritas nesse mesmo período. Após a alocação das Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, a quantidade de Cotas remanescentes será colocada pela instituição intermediária líder da Oferta junto aos Investidores Profissionais;

e. *Negociação*: o Direito de Preferência poderá ser objeto de negociação entre Cotistas exclusivamente no Escriturador;

XII. Fator de Proporção para Subscrição de Cotas das Sobras: o Fator de Proporção para subscrição de Cotas das Sobras será indicado no Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre: (i) o número de Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Cotas subscritas em decorrência do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, a ser aplicado sobre o número de Cotas subscritas pelo Cotista durante o Período de Direito de Preferência.

XIII. Destinação dos Recursos: os recursos líquidos provenientes da 5ª Emissão serão aplicados pela Classe Única, de acordo com a política de investimentos estabelecida no Anexo, e destinado ao suporte de despesas ordinárias.

XIV. Investimento Mínimo: não haverá aplicação mínima por investidor, exceto pelo Preço de Emissão, tendo-se em vista que apenas admite-se a subscrição de Cotas em número inteiro.

XV. Cronograma da Oferta:

#	Eventos	Data
1	- Registro da Oferta na CVM; e - Divulgação do Ato do Administrador, do Fato Relevante e do Anúncio de Início	16/10/2025
2	Data de Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	21/10/2025
3	- Início do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador; e - Início do período para negociação do Direito de Preferência, entre Cotistas, exclusivamente no Escriturador	24/10/2025

4	• Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3; e • Encerramento do período para negociação do Direito de Preferência, entre Cotistas, exclusivamente no Escriturador	05/11/2025
5	• Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência no Escriturador • Liquidação do Direito de Preferência	06/11/2025
6	• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	07/11/2025
7	• Início do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	10/11/2025
8	• Encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	13/11/2025
9	• Encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	14/11/2025
10	• Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	21/11/2025
11	• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	24/11/2025
12	• Início do Período de Subscrição para Investidores Profissionais	25/11/2025
13	• Encerramento do Período de Subscrição	13/04/2026
14	• Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	14/04/2026

XVI. Prazo da Oferta: a oferta inicia-se na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59, inciso II, da Resolução CVM 160, e será encerrada com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (“Período de Distribuição”), o qual deverá ser publicado no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de início da Oferta, ou quando da distribuição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, o que ocorrer primeiro, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

XVII. Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 5ª Emissão: as Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo Investidor que subscrever as Cotas durante o período da Oferta, do respectivo pedido de subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, assim como pelo Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, oportunidade na qual receberá o recibo das Cotas ora subscritas, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação da Oferta, junto ao seu respectivo Agente de Custódia e/ou do Escriturador, pelo Valor Atualizado do Preço de Emissão.

XVIII. Demais Termos e Condições: os Demais Termos e Condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

A REFERIDA OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE À INVESTIDORES PROFISSIONAIS E, PORTANTO, FOI DISPENSADA DE DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA PARA REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA, UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS OU UMA OFERTA DAS COTAS.

O EMISSOR E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM FORTEMENTE QUE OS COTISTAS E INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA PÚBLICA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES FATOS RELEVANTES, BEM COMO DAS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO SITE DO FUNDO E DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 175, BEM COMO O REGULAMENTO DO FUNDO, QUE CONTEMPLAM AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTES FATOS RELEVANTES, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Para fins do disposto neste Fato Relevante, considerar-se-á(ão) “Dia(s) Útil(eis)” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, quando não houver expediente na B3.

Quaisquer comunicados aos Investidores, relacionados à Oferta, serão divulgados por meio de Comunicado ao Mercado ou Fato Relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>), do Administrador/Coordenador Líder (<https://www.btgpactual.com/>), e do Fundo (<https://www.realinvestor.com.br/fundos/rinv11>).

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.



Rio de Janeiro, 16 de outubro de 2025.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS**
Administrador