

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ (44.625.612/0001-45)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

**Shape the future
with confidence**

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário)

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de



Shape the future
with confidence

procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía cotas de fundos de investimento imobiliário, no montante de R\$ 320.419 mil que representavam 77,28% do seu patrimônio líquido. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário foi considerada um principal assunto de auditoria, conforme descrito na nota explicativa nº 5.2(b) às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a conciliação da posição de cotas dos fundos investidos com o extrato da aplicação ou do órgão custodiante dos ativos analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo, o recálculo do valor dos investimentos com base na comparação dos preços unitários das cotas com cotações de mercado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2(b) às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência, titularidade e avaliação do valor justo dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível



Shape the future
with confidence

de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar,



Shape the future
with confidence

consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marília Nascimento Soares', with a stylized flourish at the end.

Marília Nascimento Soares
Contadora CRC SP-301194/O

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Disponibilidades		21	0,01%	21	0,01%
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1 (a)	23.382	5,64%	5.586	1,80%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	46.036	11,10%	24.448	7,87%
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5.2 (b)	320.419	77,28%	263.755	84,88%
Ações de companhias abertas	5.2 (c)	30.678	7,40%	21.767	7,00%
Negociação e intermediação de valores	16.4	5.743	1,39%	487	0,16%
Juros sobre capital próprio a receber		-	0,00%	24	0,01%
Outros créditos		18	0,00%	16	0,01%
Total do ativo		426.297	102,82%	316.104	101,73%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	5.302	1,29%	3.786	1,23%
Impostos e contribuições a recolher		51	0,01%	3	0,00%
Provisões e contas a pagar		677	0,16%	659	0,21%
Negociação e intermediação de valores	16.4	5.653	1,36%	915	0,29%
Total do passivo		11.683	2,82%	5.363	1,73%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	413.019	99,62%	346.958	111,66%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(122)	-0,03%	(115)	-0,04%
Lucros/Prejuízos acumulados		1.717	0,41%	(36.102)	-11,62%
Total do patrimônio líquido		414.614	100,00%	310.741	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		426.297	102,82%	316.104	101,73%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	4.567	982
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	33	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	750	(393)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (b)	40.566	17.554
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2 (b)	(384)	481
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (b)	27.954	(33.884)
Receitas de dividendos de ações de companhias abertas	5.2 (c)	2.471	1.860
Resultado em transações de ações de companhia aberta	5.2 (c)	2.916	1.767
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	5.2 (c)	5.591	(3.159)
Receitas com juros sobre capital próprio		32	24
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		(422)	(796)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		84.074	(15.564)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.012	1.191
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(166)	(237)
		846	954
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	6 e 10	(3.521)	(1.687)
Taxa de performance	6 e 10	(265)	(458)
Outras despesas operacionais	10	(229)	(101)
		(4.015)	(2.246)
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício		80.905	(16.856)
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	3.927.060	3.279.532
Lucro/(Prejuízo) líquido por cota integralizada - R\$		20,60	(5,14)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		105,58	94,75

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 44.625.612/0001-45
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/ Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		89.288	(113)	3.019	92.194
Integralização de cotas no período	8.2	257.670	-	-	257.670
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(2)	-	(2)
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(16.856)	(16.856)
Rendimentos declarados		-	-	(22.265)	(22.265)
Em 31 de dezembro de 2024		346.958	(115)	(36.102)	310.741
Cotas integralizadas	8.2	66.061	-	-	66.061
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(7)	-	(7)
Lucro líquido do exercício		-	-	80.905	80.905
Rendimentos declarados	7	-	-	(43.086)	(43.086)
Em 31 de dezembro de 2025		413.019	(122)	1.717	414.614

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 44.625.612/0001-45
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		1.012	1.290
Pagamento de taxa de administração e gestão	6	(3.456)	(1.668)
Pagamento de taxa de performance		(313)	(473)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(157)	795
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(184)	(267)
Caixa líquido das atividades operacionais		(3.098)	(323)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição (alienação) de ações de companhia aberta	5.2 (c)	(393)	(14.965)
Recebimento de dividendos de ações de companhias aberta	5.2 (c)	2.471	1.860
Aquisição (alienação) de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(30.865)	(222.079)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	40.566	17.554
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	1.253	-
Aquisição (alienação) de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(25.990)	(20.172)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	4.687	639
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	5.065	939
IRRF sobre ganho de capital		(373)	(796)
Caixa líquido das atividades de investimento		(3.579)	(237.020)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de emissão de cotas	8.2	66.061	257.670
Custos relacionados a emissão de cotas	8.4	(7)	(2)
Rendimentos distribuídos	7	(41.581)	(19.787)
Caixa líquido das atividades de financiamento		24.473	237.881
 Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		 17.796	 538
 Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		 5.607	 5.069
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		23.403	5.607

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 44.625.612/0001-45
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), anteriormente denominado Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A., possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única do Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo foi constituído em 15 de dezembro de 2021, tendo iniciado suas operações em 11 de novembro de 2022.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu Patrimônio Líquido, nos seguintesativos ("Ativos Imobiliários"): (i) certificados de recebíveis mobiliários("CRI"), (ii) letras hipotecárias ("LH"), (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI"),(iv) letras imobiliárias garantidas ("LIG"), (v) ações e debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;(vi) cotas de fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FI"); (vii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FIDC"); e (viii) excepcionalmente, a classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis, gravados com ônus reais ou não, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros ("Bens Imóveis"), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

	Preço de fechamento Exercício corrente	Preço de fechamento Exercício anterior
RINV11 (Valores expressos em reais)		
Janeiro	94,37	112,35
Fevereiro	97,55	111,62
Março	102,70	110,86
Abril	104,05	111,88
Maiο	105,00	111,24
Junho	104,45	111,14
Julho	102,50	109,59
Agosto	102,20	108,85
Setembro	103,20	107,59
Outubro	102,50	105,50
Novembro	103,00	104,50
Dezembro	107,78	97,84

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, contempla o período de 1º de janeiro a 28 de março de 2024, o qual estava sob a administração da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 44.625.612/0001-45
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3.2 Fundos de investimento imobiliário

Negociadas na B3 S.A. - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos Fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.3.3 Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são registradas pelo custo de aquisição, inclusive corretagens e emolumentos, ajustados pela valorização da cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A. Os resultados das operações constituídos dos ajustes por variações são reconhecidos diariamente no resultado e estão apresentados na demonstração das evoluções do patrimônio líquido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da conhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FI, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.7 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Disponibilidades
(a) BTG Pactual Tesouro Selic FI RF

31/12/2025	31/12/2024
21	21
23.382	5.586
23.403	5.607

(a) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas, títulos públicos federais.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs
(c) Ações de companhias abertas

31/12/2025	31/12/2024
46.036	24.448
320.419	263.755
30.678	21.767
397.133	309.970

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 44.625.612/0001-45
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

31/12/2025										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Emissão e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24K3051531	(1)	N/A	65 / 1	27/11/2024	21/11/2028	IPCA+10,5%	6.290	6.613	6.583
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24F2418658	(1)	N/A	62 / 1	28/06/2024	29/06/2027	IPCA+11,5%	6.737	6.391	6.221
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J5057179	(5)	N/A	21 / 1	31/10/2024	20/02/2033	IPCA+11,5%	5.300	4.506	4.450
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A	22G1233041	(1)	N/A	2 / 2	29/07/2022	21/08/2025	INCC-DI+11%	3.400	4.387	3.607
RIZA SECURITIZADORA S.A	21C0822819	(5)	N/A	4 / 193	03/03/2021	20/01/2032	IPCA+11%	7.000	1.426	2.751
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24I2268708	(1)	N/A	115 / 1	26/09/2024	19/09/2041	IPCA+9,5%	2.776	2.675	2.678
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1888841	(5)	N/A	9 / 1	19/07/2024	20/07/2034	IPCA+13%	5.500	2.559	2.535
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1954918	(5)	N/A	9 / 3	19/07/2024	20/05/2034	IPCA+13%	4.000	2.469	2.453
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22D1248921	(1)	N/A	3 / 55	28/04/2022	27/06/2028	IPCA+13%	4.230	2.125	2.067
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2828592	(1)	N/A	262 / 2	16/09/2024	15/10/2027	IPCA+12,5%	2.000	2.023	2.015
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2828593	(1)	N/A	262 / 3	16/09/2024	15/10/2027	IPCA+12,5%	2.000	2.004	1.997
ROCK SECURITIZADORA S.A.	25J3005313	(5)	N/A	8 / 1	14/10/2025	23/09/2031	IPCA+11,3%	2.000	1.975	1.988
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1944447	(5)	N/A	9 / 2	19/07/2024	20/06/2034	IPCA+13%	4.000	1.861	1.844
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23F1523286	(7)	N/A	52 / 1	14/06/2023	06/07/2033	100,00% DI+5%	1.900	1.448	1.455
RIZA SECURITIZADORA S.A	21C0830878	(5)	N/A	4 / 195	03/03/2021	20/01/2032	IPCA+11%	3.447	1.346	1.342
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2828594	(1)	N/A	262 / 4	16/09/2024	15/10/2027	IPCA+12,5%	1.000	1.001	994
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2828590	(1)	N/A	262 / 1	16/09/2024	15/10/2027	IPCA+12,5%	500	507	505
RIZA SECURITIZADORA S.A	21C0528435	(5)	N/A	4 / 191	03/03/2021	20/01/2032	IPCA+11%	1.283	320	318
RIZA SECURITIZADORA S.A	21C0834078	(5)	N/A	4 / 197	03/03/2021	20/01/2032	IPCA+11%	500	235	233
									45.870	46.036

31/12/2024										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Emissão e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24F2418658	(1)	N/A	62 / 1	28/06/2024	29/06/2027	IPCA+11,50%	6.467	6.612	6.386
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J5057179	(5)	N/A	21 / 1	31/10/2024	20/02/2033	IPCA+11,50%	5.300	5.225	5.161
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A	22G1233041	(1)	N/A	2 / 2	29/07/2022	21/08/2025	INCC-DI+11%	3.239	3.453	3.422
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24I2268708	(1)	N/A	115 / 1	26/09/2024	19/09/2041	IPCA+9,50%	2.952	2.900	2.709
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22D1248921	(1)	N/A	3 / 55	28/04/2022	27/04/2027	IPCA+13%	4.230	2.682	2.639
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24G2828592	(1)	N/A	262 / 2	16/09/2024	15/10/2027	IPCA+12,50%	2.000	2.021	2.001
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23F1523286	(7)	N/A	52 / 1	14/06/2023	06/07/2033	100,00% DI+5%	1.900	1.636	1.644
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24G2828590	(1)	N/A	262 / 1	16/09/2024	15/10/2027	IPCA+12,50%	500	503	486
									25.032	24.448

As informações sobre os referidos CRT's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: True Securitizadora S.A (www.truesecuritizadora.com.br); Casa de Pedra (https://www.cpsec.com.br/); Canal Securitizadora (https://www.canalsecuritizadora.com.br/); Leverage Companhia Securitizadora (https://www.leveragesec.com.br/); Habitasec Securitizadora (https://habitasec.com.br/); Companhia província de securitização (www.provinciasecuritizadora.com.br); Opea securitizadora S.A (www.opeacapital.com); Rock securitizadora S.A (www.rocksec.com.br); Riza Securitizadora S.A (www.rizasec.com.br).

Composição por tipo de lastro e devedor

31/12/2025			
Emissor	Devedor	Garantia	Valor justo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	SPE Casas Faicalville Incorporadora LTDA.	(a), (b), (c), (d), (e), (g), (j), (k)	6.583
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	SPE Franco Ribeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a), (b), (e), (g), (h), (k)	6.221
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	Pulverizado	(a), (b), (c), (e), (g), (j), (k)	4.450
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A	Vanguarda Engenharia Ltda.	(a), (b), (e), (g), (h)	3.607
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CINQDI 20 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	(a), (d), (e), (g), (h), (k)	2.751
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	FGR Incorporações Jardins Berlim SPE LTDA.	(a), (b), (e), (g), (h), (k)	2.678
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	MDLC Participações e Serviços LTDA.	(a), (c), (e), (g), (j), (k)	2.535
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	MDLC Participações e Serviços LTDA.	(a), (c), (e), (g), (j), (k)	2.453
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	Credlar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a), (b), (e), (h), (k)	2.067
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Next Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.	(a), (b), (c), (e), (g), (h), (k)	2.015
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Next Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.	(a), (b), (c), (e), (g), (h), (k)	1.997
ROCK SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a), (b), (c), (d), (e), (g), (j), (k)	1.988
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	MDLC Participações e Serviços LTDA.	(a), (c), (e), (g), (j), (k)	1.844
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Supermercado Real de Batatais LTDA.	(a), (b), (e), (g), (h)	1.455
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CINQDI 20 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	(a), (d), (e), (g), (h), (k)	1.342
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Next Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.	(a), (b), (c), (e), (g), (h), (k)	994
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Next Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.	(a), (b), (c), (e), (g), (h), (k)	505
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CINQDI 20 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	(a), (d), (e), (g), (h), (k)	318
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CINQDI 20 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	(a), (d), (e), (g), (h), (k)	233
			46.036
31/12/2024			
Emissor	Devedor	Garantia	Valor justo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Credlar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a) (b) (c) (e) (g) (h) (k)	6.386
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	Vanguarda Engenharia Ltda.	(a) (b) (c) (e) (g) (h) (k)	5.161
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A	Supermercado Real de Batatais Ltda.	(a) (b) (c) (e) (g) (h)	3.422
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	SPE Franco Ribeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a) (b) (c) (e) (g) (h) (k)	2.709
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	Next Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	(a) (b) (c) (e) (g) (h) (k)	2.639
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Next Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	(a) (b) (c) (e) (g) (h) (k)	2.001
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	FGR Incorporações Jardins Berlim SPE LTDA.	(a) (b) (c) (e) (g) (h) (k) (l)	1.644
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a) (b) (c) (e) (g) (h) (k)	486
			24.448

Legendas

Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.
(2) - Escritura de Superfície
(3) - CCB
(4) - Contrato de Compra e Venda
(5) - Pulverizado
(6) - Debenture
(7) - Contrato de locação

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Coobrigação
(d) - Subordinação
(e) - Fundo de reserva
(f) - Hipoteca
(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
(h) - Aval
(i) - Fundo de overcollateral
(j) - Fiança
(k) - Alienação fiduciária de ações
(l) - Fundo de liquidez
(m) - Direito de retrocesso
(n) - Carta fiança

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 44.625.612/0001-45
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.265
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	20.172
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	982
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(393)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(939)
	(639)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	24.448
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	25.990
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	33
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	750
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	4.567
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(5.065)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(4.687)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	46.036

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

	31/12/2025					
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII FYTO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Híbrido	15,63%	2.388.676	8,50	20.304
VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	11,85%	2.433.942	7,40	18.011
CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	5,54%	2.024.670	8,85	17.918
IRIDIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Não possui subclassificação	0,73%	257.558	68,00	17.514
KINEA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Não possui subclassificação	0,93%	182.030	96,11	17.495
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Não possui subclassificação	1,26%	336.768	45,95	15.474
RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	5,22%	181.220	85,39	15.474
CLAVE ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	CRI	3,87%	168.416	88,00	14.821
OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	5,66%	183.950	79,59	14.641
EQI RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Híbrido	14,65%	1.598.530	8,25	13.188
RBR PLUS MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Não possui subclassificação	1,01%	1.479.723	8,35	12.356
FATOR VERITÁ MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Não possui subclassificação	3,38%	1.589.664	7,39	11.749
SANTANDER PAPEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESP LIMITADA	Não	CRI	4,20%	1.242.760	9,20	11.433
ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	2,16%	135.276	82,47	11.156
PARAMIS HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	8,50%	1.257.969	8,81	11.083
KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	7,59%	168.768	64,94	10.960
HABITAT RECEBÍVEIS PULVERIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Fundos	1,66%	135.064	76,40	10.319
JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	1,71%	1.325.156	7,77	10.296
JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Híbrido	5,13%	1.136.391	8,29	9.421
GALAPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Fundos	8,28%	120.409	65,87	7.931
PATRIA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	0,67%	122.462	64,55	7.905
JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	7,81%	70.613	82,45	5.822
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	0,57%	68.305	83,00	5.669
BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Fundos	0,30%	613.755	9,03	5.542
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII REC RENDA IMOBILIÁRIA - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Não possui subclassificação	1,59%	135.866	38,41	5.219
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Híbrido	0,37%	46.610	97,80	4.558
RIO BRAVO MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Não possui subclassificação	1,85%	69.204	54,13	3.746
ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	0,94%	36.291	90,90	3.299
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	2,45%	69.904	47,02	3.287
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	CRI	0,40%	47.056	38,13	1.794
CRI INTEGRAL BREI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	CRI	2,62%	25.126	48,65	1.222
HSI ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESP LIMITADA	Não	Híbrido	0,40%	10.100	80,40	812
						320.419

	31/12/2024					
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
KINEA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	1,07%	210.480	83,72	17.621
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIARIOS (*)	Não	TVM	0,63%	229.051	62,81	14.387
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII NCH BRASIL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (*)	Não	TVM	11,53%	1.761.646	7,93	13.970
VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	10,52%	1.869.930	6,80	12.716
RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	3,90%	135.508	82,16	11.133
OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII	Não	TVM	4,21%	137.044	74,00	10.141
RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (*)	Não	TVM	1,48%	130.295	76,99	10.031
HABITAT RECEBÍVEIS PULVERIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	1,41%	114.897	78,49	9.018
EQI RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO FII (*)	Não	TVM	10,27%	1.120.654	8,00	8.965
KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	TVM	6,30%	140.059	59,89	8.388
BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	Renda	1,65%	191.257	43,77	8.371
MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	2,60%	975.672	7,85	7.659
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Estruturado (*)	Não	TVM	0,62%	79.173	88,57	7.012
AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	2,91%	919.936	7,55	6.946
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	Híbrido	0,98%	115.144	59,45	6.845
SANTANDER PAPEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	5,67%	875.724	7,39	6.472
GALAPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	TVM	7,53%	109.472	58,47	6.401
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS	Não	Renda	2,39%	93.731	58,00	5.436
RBR PLUS MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	TVM	2,37%	699.052	7,63	5.334
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL	Não	Híbrido	0,25%	59.901	88,29	5.289
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS (*)	Não	Renda	0,95%	70.983	72,96	5.179
FATOR VERITÁ MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	1,53%	716.623	6,85	4.910
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND (*)	Não	Híbrido	0,43%	114.561	41,56	4.761
ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	1,34%	51.637	86,89	4.487
ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Renda	0,93%	58.019	72,15	4.186
CLAVE ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	TVM	1,17%	51.068	81,05	4.139
JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	5,85%	52.881	77,43	4.095
AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	3,13%	570.382	6,70	3.822
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CRI INTEGRAL BREI (*)	Não	TVM	6,19%	59.316	61,22	3.631
BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	TVM	0,89%	55.679	59,53	3.315
BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	Renda	0,08%	34.791	93,86	3.265
RBR LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Híbrido	0,68%	45.480	66,97	3.046
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	TVM	2,00%	37.882	80,00	3.031
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII REC RENDA IMOBILIÁRIA	Não	Híbrido	0,94%	80.468	28,00	2.253
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS	Não	Renda	0,25%	30.226	71,47	2.160
VINCI IMOVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	Renda	1,31%	353.259	5,95	2.102

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	0,68%	253.915	7,85	1.993
GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	Híbrido	0,19%	42.195	43,47	1.834
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII	Não	TVM	0,57%	26.228	69,50	1.823
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Renda	1,19%	33.802	46,76	1.581
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	Não	TVM	0,08%	21.096	74,54	1.572
BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Híbrido	0,10%	196.411	7,86	1.544
FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	TVM	0,31%	21.489	70,96	1.525
NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Híbrido	0,39%	10.986	102,40	1.125
BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	0,13%	131.698	8,35	1.100
JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Híbrido	0,57%	12.590	83,90	1.056
FII HOSPITAL NOSSA SENHORA DE LOURDES (*) (**)	Não	Renda	0,54%	6.950	150,61	1.046
MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	Híbrido	0,11%	126.636	7,79	986
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA	Não	TVM	0,73%	14.932	65,83	983
FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER (*) (**)	Não	Renda	0,45%	449	2.012,00	903
RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	0,35%	13.196	50,82	671
RBR ALPHA MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	TVM	0,07%	93.153	6,40	596
ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	0,32%	78.716	7,55	594
FII ANHANGUERA EDUCACIONAL (*)	Não	Renda	0,64%	4.429	132,38	586
JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	0,88%	68.070	7,78	530
BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Renda	1,31%	76.523	6,73	515
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI LOGÍSTICO (*)	Não	Renda	0,02%	3.082	97,11	299
ARX DOVER RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	0,42%	37.587	7,39	278
GENIAL MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Híbrido	0,00%	511	95,48	49
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR CRÉDITO PULVERIZADO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	TVM	0,04%	5.000	7,81	39
HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Renda	0,00%	55	186,08	10
						263.755

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.

Seguem as informações sobre os principais os Fundos de Investimento Imobiliários - FII que compõe a carteira do Fundo:

Fundo de Investimento Imobiliário - Fii Fyto Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada

O Fundo de Investimento Imobiliário - Fii Fyto Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário ("FII") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, com registro junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 18.085.673/0001-57. O objeto do Fundo é a realização de investimentos imobiliários, por meio da aquisição, prioritariamente, dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): (a) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI's"); (b) letras hipotecárias ("LH's"); (c) letras de crédito imobiliário ("LCI's"); (d) letras imobiliárias garantidas ("LIG's") e (e) outros ativos constantes do regulamento. Foi constituído em 25 de outubro de 2013 e o iniciou suas atividades em 13 de novembro de 2013.

A gestão da carteira é realizada pela Fyto Capital Administradora de Recursos Ltda e a Administração Fiduciária é de responsabilidade da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável.

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário

O Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 19 de fevereiro de 2021, tendo iniciado suas atividades em 12 de maio de 2021. É um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, com registro junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 41.081.374/0001-66. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido em: (i) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (ii) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (iii) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); (iv) letras hipotecárias ("LH"); (v) debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FI"); (viii). outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Vinci Gestora de Recursos Ltda., a Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("Cogestora") prestará os serviços de gestão em conjunto com o Gestor, e a administracao compete a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A..

O Fundo é destinado ao público em geral.

Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

O Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 11 de dezembro de 2019, e iniciou suas operações em 21 de junho de 2021, com prazo de duração indeterminado, com registro junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 36.501.233/0001-15. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida neste Capítulo VI, preponderantemente, por meio de investimentos, de acordo com as funções estabelecidas no Regulamento, nos Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

A gestão da carteira de investimentos do Fundo compete à CY Capital Gestora de Recursos Ltda e a Administrado fiduciária é realizada pelo Banco Genial S.A.

A Classe é destinada a investidores profissionais e investidores qualificados, estes últimos única e exclusivamente mediante negociação das cotas do Fundo no mercado secundário, que ocorrem sob o código CYCR11.

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

O Iridium Fundo De Investimento Imobiliario Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 26 de abril de 2021, com prazo de duração indeterminado, e início de suas atividades em 24 de maio de 2021 com registro junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 41.076.564/0001-95. Tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento, por meio da aplicação, primordial, em ativos de base imobiliaria debêntures, debêntures conversíveis, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliarios cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliarios e outros ativos imobiliários permitidos aos FII, nos termos da regulamentação aplicável.

A Gestão da carteira é feita pela Iridium Gestão de Recursos Ltda e a Administração Fiduciária é realizada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

O Fundo é destinado a investidores em geral e possui suas cotas negociadas na B3 sob o código IRM11.

Kinea Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

O Kinea Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliario - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), foi constituído em 31 de outubro de 2022, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado com registro junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 42.754.342/0001-47. Iniciou suas operações em 07 de fevereiro de 2023. O Fundo possui responsabilidade limitada dos cotistas. Este Fundo tem por objetivo investimento em empreendimentos imobiliarios na forma prevista na regulamentação aplicável, para fins de obtenção de renda e de eventuais ganhos de capital, através da aquisição de ativos imobiliários.

A gestão da carteira é realizada pela Kinea Investimentos Ltda e a Administração Fiduciária é realizada pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

É destinado a receber recursos de investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo. As cotas do Fundo foram registradas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundario em mercado de balcão organizado e/ ou em mercado de bolsa, administrados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código KNHF11.

31/12/2025						
Companhias	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
ALLOS S.A.	Não	Shopping Centers	0,07%	341.900	28,37	9.700
EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	Não	Construção	0,29%	572.500	7,78	4.454
LOG COMMERCIAL PROPERTIES	Não	Incorporação	0,30%	263.900	24,20	6.386
MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.	Não	Incorporação	0,74%	1.526.400	3,80	5.800
MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A.	Não	Incorporação	0,10%	556.800	7,79	4.337
						30.678

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 44.625.612/0001-45
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

31/12/2024						
Companhias	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
ALLOS S.A	Não	Shopping Centers	0.05%	244.400	18,11	4.426
EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	Não	Construção	0.07%	135.000	5,36	724
LOG COMMERCIAL PROPERTIES	Não	Incorporação	0.33%	157.000	18,01	2.828
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A	Não	Incorporação	0.69%	368.300	10,80	3.978
MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.	Não	Incorporação	0.99%	1.501.200	3,55	5.329
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	Não	Incorporação	0.15%	564.000	5,31	2.995
SAO CARLOS EMPREEND E PARTICIPAÇÕES S.A.	Não	Administração de empreendimen	0.29%	70.500	21,10	1.487
						21.767

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	8.194
Aquisição (alienação) de ações de companhia aberta	14.965
Resultado em transações de ações de companhia aberta	1.767
Ajuste ao valor justo de títulos de ações de companhia aberta	(3.159)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	21.767
Aquisição (alienação) de ações de companhia aberta	393
Resultado em transações de ações de companhia aberta	2.916
Ajuste ao valor justo de títulos de ações de companhia aberta	5.591
Saldo em 31 de dezembro de 2025	30.667
Compreendem os dividendos a receber proveniente de ações de companhia aberta	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-
Receitas de dividendos de ações de companhias abertas	1.860
Recebimento de dividendos de ações de companhias abertas	(1.860)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-
Receitas de dividendos de ações de companhias abertas	2.471
Recebimento de dividendos de ações de companhias abertas	(2.471)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	-

6. Encargos, taxa de administração, gestão e taxa de performance

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração e gestão	3.521	1.687
Taxa de performance	265	458
	3.786	2.145

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (i) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado: (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observada a remuneração mínima mensal de R\$ 20(vinte mil reais); e (ii) 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 7 (sete mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IPCA, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IPCA.

O Gestor receberá 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente: (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração. Esta base de cálculo será corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IPCA, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IPCA.

Além da parte que lhe cabe na Taxa de Administração, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance") a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga mensalmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

VT Performance = 0,15 x [(Va)-(Taxa de Correção*Vb)]

Va = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pela Taxa de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula:
Rendimento mês÷Índice de correção.
M = Mês anterior ao da competência apurada;
N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.
Taxa de Correção = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o "X" é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula: [(1 + média IMA-B 5 do período mencionado)*(quantidade de dias úteis do mês de apuração da performance/252)-1]. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA referente ad divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.
Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo, deduzido de eventuais amortizações de cotas.

Não são cobradas taxas de ingresso do Fundo ou dos Cotistas e é vedada a cobrança do Fundo ou dos Cotistas de taxas de saída.
No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo pagou o montante de R\$ 3.456 referente a taxa de administração e gestão (2024: R\$ 1.668).

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Administradora considerando a recomendação da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 10º (décimo) dias útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administração, com base em recomendação da Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2025	31/12/2024
Rendimentos		
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	80.905	(16.856)
Ajuste ao valor justo com ações de companhias abertas	(5.591)	3.159
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(750)	393
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FI)	(27.954)	33.884
Despesas operacionais não pagas	(11)	(21)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	498	(42)
Ajuste das receitas transitadas na caixa	(1.720)	2.467
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	45.377	22.984
Retenção de rendimentos até 5%	(2.291)	(719)
Rendimentos declarados	43.086	22.265
Rendimentos (a distribuir)	(5.302)	(3.786)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	3.786	1.308
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	41.570	19.787
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	10,59	6,03
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95%	97%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	2.291	719

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 44.625.612/0001-45
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas
Cotas de investimentos integralizadas
Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

Na emissão de novas cotas, aos cotistas do FUNDO que tiverem subscrito e integralizado suas cotas até a data estabelecida nos documentos da nova oferta, será assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção da quantidade de cotas que possuem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de cotas, sendo certo que, desde que operacionalmente viável. Caberá à deliberação pela assembleia especial de cotistas ou ao Administrador, no instrumento de deliberação do Administrador, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, definir a forma de exercício do direito de preferência, observados os procedimentos operacionais da instituição escrituradora das cotas e da B3. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pela instituição escrituradora das cotas e/ou na B3, conforme o caso. Encerrada a Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, o Administrador poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$2.000.000

O Fundo iniciou suas atividades em 2022 e sua primeira integralização de cotas foi no montante de R\$ 30.178, correspondente a 300.129 cotas. Em 2023 foi subscrito e integralizado pelos cotistas o montante de R\$ 59.110, correspondente a 545.306 cotas.
Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve a emissão de 647.528 novas cotas no montante de R\$ 66.061 (2024 - emissão de 2.434.097 novas cotas no montante de R\$ 257.670).

8.3 Amortização de cotas

Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, ressalvada a situação prevista no item 5.3.3 deste Anexo.Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo de 5 dias úteis entre a data de corte e a data de pagamento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 7 (2024 - R\$ 2).

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou reposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício
Patrimônio líquido inicial

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas
Gastos com colocação de cotas

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração e gestão
Taxa de performance
Outras despesas operacionais

Patrimônio líquido médio do exercício/período

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

31/12/2025		31/12/2024	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
413.019	3.927.060	346.958	3.279.532
413.019	3.927.060	346.958	3.279.532
105,17		105,79	

31/12/2025	31/12/2024
122	115
122	115

31/12/2025	31/12/2024
80.905	(16.856)
310.741	92.194
66.061	257.670
(7)	(2)
66.054	257.668
21,47%	-4,82%

31/12/2025		31/12/2024	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
3.521	1,02%	1.687	0,80%
265	0,08%	458	0,22%
229	0,07%	101	0,05%
4.015	1,17%	2.246	1,07%
344.026		210.343	

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 44.625.612/0001-45
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Ativos	31/12/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	23.382	-	23.382
Certificados de recebíveis imobiliários	-	46.036	-	46.036
Cotas de fundos de investimento imobiliário	320.419	-	-	320.419
Ações de companhias abertas	30.678	-	-	30.678
Total do ativo	351.097	69.418	-	420.515
Ativos	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	5.586	-	5.586
Certificados de recebíveis imobiliários	-	24.448	-	24.448
Cotas de fundos de investimento imobiliário	263.755	-	-	263.755
Ações de companhias abertas	21.767	-	-	21.767
Total do ativo	285.522	30.034	-	315.556

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários e das cotas de fundos imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário).

16. Outras informações

- 16.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 16.3 É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativos. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.

16.4 Negociação e intermediação de valores

	31/12/2025	31/12/2024
Negociação e intermediação de valores - ativo	5.743	487
Negociação e intermediação de valores - passivo	5.653	915

Os saldos de negociação e intermediação de valores referem-se às operações de compra e venda de ativos realizadas na B3, refletindo o valor financeiro movimentado nas transações efetuadas pelo Fundo.

- 16.5 Em 08 de agosto de 2025, foram aprovadas as seguintes matérias: Nos termos de regulamentação aplicável, aprovar a Inclusão da possibilidade de instauração de programa de recompra de cotas da Classe. Deste modo, fica incluído o item 4.8 no Anexo I ao Regulamento da Classe, que passa a vigorar com a seguinte redação: "4.8 O Administrador, conforme orientação do Gestor, poderá utilizar recursos da classe para recomprar suas próprias cotas, com a finalidade exclusiva de cancelamento, seja por meio de programa de recompra ou por meio de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de suas próprias cotas ("OPAC"), observados os procedimentos eventualmente previstos nos manuais ou regras da B3, bem como o disposto no Art. 56 e seguintes do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175."
- 16.6 Em 10 de junho de 2025, a administradora divulgou instrumento de alteração de regulamento, servindo-se deste para i). aprovar a constituição da CLASSE ÚNICA DE COTAS do Fundo, de modo que o Fundo passará a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento , além disso, a denominação do Fundo passará a ser "REAL INVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e a nova Classe Única será denominada "CLASSE ÚNICA DE COTAS DO REAL INVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA"; e aprovar a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA" do Anexo I do Novo Regulamento.

Em decorrência do Comunicado ao Mercado publicado em 25 de agosto de 2025 pela Virgo Companhia de Securitização (atualmente denominada Riza Securitizadora S.A. (Riza Sec)), a Administradora informa que vem acompanhando de forma diligente os ativos emitidos pela referida companhia, reforçando seu compromisso com a transparência, a governança e o monitoramento contínuo dos ativos. Desde o surgimento dos questionamentos acerca da atuação da securitizadora, foram adotadas medidas adicionais de supervisão sobre os CRIs em carteira, com foco na preservação dos interesses dos cotistas e na estrita observância às normas regulatórias aplicáveis. Os CRIs atualmente mantidas em carteira permanecem adimplentes, e até o momento, não foi identificado qualquer impacto material sobre a rentabilidade ou a liquidez do Fundo. A Administradora permanece atenta aos desdobramentos regulatórios e operacionais, mantendo interlocução ativa com os gestores, auditores e demais agentes do mercado, com o objetivo de assegurar a adequada precificação dos ativos e a proteção integral dos cotistas.

17. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Vanessa Oliveira	Gustavo Piersanti
Contadora	Diretor
CRC: 1SP307815	CPF: 016.697.087-56

* * *