

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM
S.A.)

(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

**Demonstrações financeiras no
período de 11 de novembro (Início
das Atividades) a 31 de dezembro
de 2022**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxo de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e ao Administrador do
Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas 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 em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 11 de novembro a 31 de dezembro de 2022, 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 dos auditores 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, 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 período 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.

Existência e valorização de cotas de fundos de investimento imobiliário

Principais assuntos de auditoria	Como a nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía 76,05% de seu patrimônio líquido aplicado em cotas de Fundos de Investimento Imobiliários, mensuradas ao valor justo com base em cotação de fechamento divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, órgão responsável também pelo registro e custódia dessas cotas. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com as informações fornecidas pelo custodiante; • Recálculo da valorização das cotas de Fundos de Investimento Imobiliários, com base em cotação de fechamento divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão; • Avaliação da rentabilidade obtida pelo Fundo auditado por meio da movimentação do seu resultado com base nas compras e vendas das cotas de Fundos de Investimento Imobiliários; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência e os critérios utilizados para a mensuração das cotas de Fundos de Investimento Imobiliários, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2022.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores 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 de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam 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 do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 a administração 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.

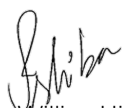
Fornecemos aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes incorporando os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência incluindo quando aplicável as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, 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 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 44.625.612/0001-45

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Imobiliários S.A.

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	2022	
		Valor	% sobre o PL
Ativo			
<u>Circulante</u>		29.696	101,30%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		4.868	16,60%
Cotas de fundos de investimento em renda fixa	4	1.889	6,44%
OT soberano Fundo de investimento renda fixa referenciado DI longo prazo		1.889	6,44%
Ações negociadas	6	2.979	10,16%
Ações de companhias abertas		2.979	10,16%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		24.772	84,51%
Cotas de fundos de investimento Imobiliário	5.b	22.293	76,05%
Cotas de fundo Imobiliário		22.293	76,05%
Certificados de recebíveis imobiliários	5.a	2.479	8,46%
Certificados de recebíveis imobiliários		2.479	8,46%
Realização		56	0,19%
Dividendos e bonificações a receber		15	0,05%
Operações com ativos financeiros e mercadorias		41	0,14%
Total do ativo		29.696	101,30%
Passivo			
<u>Circulante</u>		382	1,30%
Auditoria		20	0,07%
Taxa de administração		26	0,09%
Rendimentos a distribuir		318	1,08%
Credores diversos		18	0,06%
Total do passivo		382	1,30%
Patrimônio líquido	8	29.314	100,00%
Cotas integralizadas		30.178	102,95%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas	8.b	(109)	(0,38%)
Prejuízos acumulados		(755)	(2,58%)
Total do passivo e patrimônio líquido		29.696	101,30%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 44.625.612/0001-45

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Imobiliários S.A.

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração do resultado

Período de 11 de novembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto resultado líquido por cota)

	Nota	2022
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		93
OT soberano Fundo de investimento renda fixa referenciado DI longo prazo	4	93
Ações negociadas		(296)
Ações de companhias abertas	6	(312)
Dividendos recebidos		16
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(147)
Cotas de fundo de investimento imobiliário - ajuste ao valor justo	5.b	(423)
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - rendimentos		215
Certificado de recebíveis imobiliários	5.a	61
Resultado Líquido de Ativos financeiros de natureza imobiliária		(350)
Outras Despesas Operacionais		(87)
Taxa de administração		(42)
Tributária		(23)
Auditoria externa		(20)
Bolsa de valores		(2)
Resultado do exercício		(437)
Quantidade de cotas		300.129
Resultado por cota (em Reais)		(1,45)

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

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 44.625.612/0001-45

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Imobiliários S.A.

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 11 de novembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas integralizadas	(-) Custos relacionados a emissão de cotas	Reserva de lucros	Prejuízos acumulados	Total
Integralização de cotas no período	8.a	30.178	-	-	-	30.178
Custos relacionados a emissão de cotas	8.b	-	(109)	-	-	(109)
Distribuição de rendimentos	8.d	-	-	-	(318)	(318)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	(437)	(437)
Em 31 de dezembro de 2022		30.178	(109)	-	(755)	29.314

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

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 44.625.612/0001-45

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Imobiliários S.A.

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto

Período de 11 de novembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado com cotas de investimento	93
Pagamento B3	(3)
Pagamento taxa de Administração	(16)
IR sobre ganho de capital - Cotas de FII	(5)
Pagamento despesa tributária	(17)
Caixa líquido das atividades operacionais	52
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de ações de Cias Abertas	(3.291)
Dividendos Recebidos da Cia Investida	1
Aquisição de cotas de FII	(22.739)
Recebimento de rendimentos de cota de FII	215
Aquisição Certificado de Recebíveis Imobiliários	(2.470)
Recebimento de amortização/juros CRI	52
Caixa líquido das atividades de investimento	
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de emissão de cotas	30.178
Custos relacionados a emissão de cotas	(109)
Caixa líquido das atividades de financiamento	30.069
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	30.121
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.889
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.889

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

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O “Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário” é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu regulamento vigente (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de julho de 1993, pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”) e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis (“Fundo”). O Fundo foi constituído em 15/12/2021, tendo iniciado suas operações em 11/11/2022.

O objetivo do Fundo é gerar ganho de capital e a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), com convergências internacionais das normas contábeis.

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 das demonstrações financeiras. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Essas demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para período compreendido entre a data do início das operações em 11 de novembro de 2022 e a data do final do exercício social do Fundo em 31 de dezembro de 2022 e, por este motivo, não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2023.

3. Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento reconhecidas ao valor justo por meio do resultado, com liquidez imediata.

d) 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 são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

negociação.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, de acordo com os Pronunciamentos Técnicos CPC 46 e 48, emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis:

Ativos financeiros mensurados 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. Esta categoria está composta por cotas de fundo de investimento não imobiliário, cujo preço é divulgado pelo administrador, certificados de recebíveis imobiliários, cotas de fundos de investimento imobiliário e ações negociadas em bolsa.

f) Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras de acordo com os critérios definidos no CPC 25, 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 ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “Circulantes” (com vencimento em

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

até 365 dias) e “Não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

h) Resultado por cota

O resultado por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o resultado líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada período.

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundo de investimentos

As cotas do fundo integrante da carteira e sua respectiva faixa de vencimento estão assim representados:

2022			
Fundo	Quantidade de cotas	Valor de mercado	Vencimento
OT Soberano Referenciado DI	850	1.889	Sem vencimento
Total	850	1.889	

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

a) Certificados de recebíveis imobiliários

As características dos certificados de recebíveis imobiliários, seus emissores e as garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

												2022
Securitizadora	Código Cetip	Características	Índice de correção	Lastr	Garantia (*)	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	Qty.	Custo Amortizado	Valor Justo
Provincia SEC	22D1248921	3ª emissão, série 55ª	13,00% a.a. + IPCA	CCI	(i), (ii) e (iii)	N/A	Não	28/04/2022	27/05/2026	2.000	2.005	2.021
Casa de Pedra SEC	22G1233041	2ª emissão, série 2ª	11,00% a.a. + INCC DI	CCB	(i), (ii), (iii) e (iv)	N/A	Não	16/11/2021	20/12/2024	450	459	458
TOTAL										2.450	2.463	2.479

Garantias:

- (i) As alienações fiduciárias de imóvel, a cessão fiduciária de recebíveis e o endosso;
- (ii) O aval, a alienação fiduciária de imóveis, a alienação fiduciária de ações, a cessão fiduciária de direitos creditórios e o fundo de reserva, quando referidos em conjunto;
- (iii) A alienação fiduciária de quotas; garantia fidejussória; fundo de reserva;
- (iv) Fundo de obra; qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das obrigações garantidas.

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) são mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo. Nas hipóteses em que a ANBIMA divulgue preços para os ativos de renda fixa, esses são utilizados prioritariamente. Caso contrário, as taxas observadas em mercado ativo para ativos financeiros idênticos ou similares são consideradas para estabelecer o spread de crédito.

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Segue movimentação:

Saldo inicial	-
(+) Aquisição	2.470
(+) Rendas apropriadas	61
(+) Recebimento de amortização/Juros	(52)
Saldo final em 31/12/2022	2.479

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo reconheceu R\$ 61 como renda apropriadas, conforme demonstrado no quadro da demonstração do resultado na rubrica de “Certificado de recebíveis imobiliários”.

b) Fundos imobiliários

As características dos fundos de investimento imobiliário com sua quantidade total e sua respectiva quantidade detida pelo Fundo estão apresentadas abaixo:

2022

Fundo	Ticker	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de participação	Tipo do FII	Valor de mercado
Af Invest Cri Fdo. Inv. Imob – Recebíveis Imob.	AFHI11	3.019.453	89	0,00%	Papel: CRI	8
Riza Arctium Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário	ARCT11	1.597.568	400	0,03%	Híbrido	35
Bb Fundo De Fundos - Fdo. Inv. Imob.	BBFO11	4.003.900	10.683	0,27%	Papel: FOF	714
Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fii	BCIA11	3.719.038	19.211	0,52%	Papel: FOF	1.633
Fundo De Investimento Imobiliário - Fii Brasil Plural Absoluto Fundo De Fundos	BPFF11	4.492.326	10.784	0,24%	Papel: FOF	692
Fundo De Investimento Imobiliário - Btg Pactual Crédito Imobiliário	BTCI11	99.521.172	9.654	0,01%	Híbrido	781
Fdo Inv. Imob. Vbi Cri	CVBI11	11.010.228	11.650	0,11%	Híbrido	1.005
Fundo De Investimento Imobiliário Caixa Carteira Imobiliária	CXCI11	2.057.726	4.427	0,22%	Papel: FOF	352
Fundo De Investimento Imobiliário Caixa Imóveis Corporativos	CXCO11	3.924.500	2.750	0,07%	Tijolo: Lajes Corporativas	195
Cyrela Crédito - Fundo De Investimento Imobiliário	CYCR11	16.315.840	86.408	0,53%	Híbrido	771
Fdo Inv Imob General Shopping Ativo E Renda - Fii	FIGS11	2.850.000	16.562	0,58%	Tijolo: Shopping	835
Fdo Inv Imob Via Parque Shopping - Fii	FVPQ11	2.800.149	1.482	0,05%	Tijolo: Shopping	163
Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário	GCRI11	1.190.790	3.555	0,30%	Papel: CRI	330

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Cshg Imob. Fof - Fdo Inv. Imob. - Fii	HGFF11	2.863.597	1.914	0,07%	Papel: FOF	137
Hsi Ativos Financeiros - Fundo De Investimento Imobiliário	HSAF11	2.526.360	8.269	0,33%	Papel: FOF	652
Hsi Malls Fundo De Investimento Imobiliário	HSML11	15.780.613	6.800	0,04%	Tijolo: Shopping	557
Fundo De Investimento Imobiliário De Cri Integral Brei	IBCR11	958.423	3.350	0,35%	Híbrido	287
Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário Kinea Fii	KFOF11	4.533.315	6.390	0,14%	Papel: FOF	501
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	KNCR11	57.097.087	6.400	0,01%	Títulos e Val. Mob.	632
Kinea High Yield Cri Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	KNHY11	18.490.843	11.957	0,06%	Títulos e Val. Mob.	1.170
More Recebíveis Imobiliários Fii Fundo De Investimento Imobiliário	MORC11	1.291.942	5.150	0,40%	Títulos e Val. Mob.	490
Navi Imobiliário Total Return Fundo De Investimento Imobiliário	NAVT11	1.054.507	11.534	1,09%	Híbrido	865
Fii Hospital Nossa Senhora De Lourdes	NSLU11	1.293.286	2.716	0,21%	Tijolo: Hospital	453
Fundo De Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo De Fundos	OUFF11	1.814.336	6.118	0,34%	Papel: FOF	385
Pátria Logística Fundo De Investimento Imobiliário	PATL11	4.991.535	465	0,01%	Tijolo: Galpões Logísticos	33
Plural Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário	PLCR11	2.109.169	1.160	0,05%	Híbrido	99
Fii Parque Dom Pedro Shopping Center	PQDP11	245.513	50	0,02%	Tijolo: Shopping	108
Rio Bravo Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário	RBFF11	3.749.215	7.702	0,21%	Papel: FOF	408
Fundo De Investimento Imobiliário - Fii Rbr Rendimento High Grade	RBRR11	13.438.908	1.502	0,01%	Títulos e Val. Mob.	126
Rbr Plus Multiestratégia Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário	RBRX11	1.880.688	2.063	0,11%	Títulos e Val. Mob.	183
Fdo Inv Imob Rbr Private Crédito Imob	RBRY11	5.546.804	16.117	0,29%	Títulos e Val. Mob.	1.585
Rbr Premium Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário	RPRI11	2.241.755	7.992	0,36%	Títulos e Val. Mob.	779
Vectis Juros Real Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	VCJR11	14.723.970	16.444	0,11%	Títulos e Val. Mob.	1.488
Vinci Credit Securities Fundo De Investimento Imobiliário	VCRI11	17.773.297	91.412	0,51%	Títulos e Val. Mob.	830
Valora Cri Índice De Preço Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	VGIP11	11.787.247	8.433	0,07%	Títulos e Val. Mob.	724
Valora Cri Cdi Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	VGIR11	103.220.707	25.080	0,02%	Títulos e Val. Mob.	247
Vinci Instrumentos Financeiros Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	VIFI11	8.089.190	35.359	0,44%	Papel: FOF	247
Vinci Moveis Urbanos Fundo De Investimento Imobiliário	VIUR11	26.946.220	47.500	0,18%	Tijolo	376
Whg Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	WHGR11	25.089.531	103.577	0,41%	Híbrido	898
Xp Selection Fdo De Fundos Inv Imob - Fii	XPSF11	43.302.140	68.305	0,16%	Papel: FOF	519
Total:		549.342.888	681.414			22.293

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário de Recebíveis Imobiliário.

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Os ativos alvos do fundo são: CRIs que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor, e cujos os devedores dos direitos creditórios em questão tenham comprovada capacidade econômica e idoneidade jurídica, conforme avaliação feita pelo Gestor; letras hipotecárias, cédulas de crédito imobiliário, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas que não sejam emitidas por entidades que façam parte, sejam controladas e/ou coligadas da administradora ou do gestor; cotas de fundos de investimento imobiliário; e certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, sendo regido por seu regulamento e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis. Tem como objetivo rentabilizar o investimento realizado pelos cotistas por meio da aquisição de direitos reais sobre imóveis ou da subscrição/aquisição de títulos e valores mobiliários relacionados ao setor imobiliário.

BB Fundo de Fundos de Investimento de Recebíveis Imobiliário

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo respectivo regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O fundo imobiliário BBFO11 busca compor uma carteira diversificada de cotas de FIs negociados na bolsa de valores brasileira, selecionados com base em metodologias quantitativas e avaliações qualitativas, explorando as melhores oportunidades no mercado de fundos imobiliários, com o objetivo de constituir uma carteira de investimentos capaz de entregar rendimentos, com controle dos riscos inerentes ao investimento em fundos imobiliários.

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Bradesco Carteira Imobiliária Ativa – FII

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, sendo regido por seu regulamento e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis. O principal objetivo do fundo é a obtenção de renda através da aquisição de cotas de FII, bem como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras Hipotecárias (LH) e Letras de Crédito Imobiliário (LCI).

Fundo de investimento imobiliário - FII Brasil Plural Absoluto Fundo De Fundos

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, sendo regido por seu regulamento e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis. O Fundo Imobiliário Brasil Plural Absoluto Fundo de Fundos foi constituído em dezembro de 2012 e tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição de ativos financeiros do segmento imobiliário, principalmente Cotas de FII, e menos relevante LCI, LH e CRI.

Fundo De Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário

Teve início em maio de 2008, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Tem como objetivo proporcionar a valorização das suas cotas no longo prazo por meio do investimentos em operações de crédito, com perfil de risco high grade e lastro imobiliário em diferentes setores econômicos. As operações high grade são aquelas emitidas por companhias de grande porte e com baixo risco de crédito. Tem prazo indeterminado, é voltado para os Investidores em geral e conta com política de distribuição mensal de rendimentos, respaldado pela isenção fiscal para investidores pessoa física, conforme definido pela Lei 8.668/93.

Fundo de Investimento Imobiliário VBI CRI

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, sendo regido por seu regulamento e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis. Foi constituído em setembro de 2017 com o objetivo de auferir rendimentos e ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento. Os ativos alvo compreendem: CRI, Letras Hipotecárias (LH), Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Imobiliárias Garantidas (LIG), cotas de

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

fundos de investimento imobiliário (FII) e certificados de potencial adicional de construção (CEPAC). Destaca-se que, no mínimo, 67% do patrimônio líquido do fundo deverá estar investido em CRI (Limite de Concentração).

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Carteira Imobiliária

O Fundo De Investimento Imobiliário Caixa Carteira Imobiliária é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários mediante a aquisição de ativos, com foco em cotas de FII, de forma a proporcionar aos cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos ativos e do aumento do valor patrimonial de suas cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Imóveis Corporativos

Regido pelo presente Regulamento, pela Lei 8.668 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição de Ativos Imobiliários para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação ou por meio de Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário

É um fundo imobiliário (FII) do tipo gestão ativa do segmento de títulos e valores imobiliários. O fundo tem como objetivo auferir ganhos pela aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, Debênture, LCI, LH e cotas de FIIs e ativos imobiliários, como imóveis comerciais e projetos imobiliários residenciais. O fundo foi lançado como uma emissão 476 em agosto de 2021 buscando prover rentabilidade das suas cotas para seu investidor através do investimento em títulos imobiliários, quotas de fundos imobiliários e co-incorporação, sendo sua principal estratégia a de originação e estruturação de títulos imobiliários de renda fixa.

Fundo de Investimento Imobiliário - General Shopping Ativo E Renda – FII

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, sendo regido por seu regulamento e pelas disposições legais que

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

lhe forem aplicáveis. O Fundo foi constituído em fevereiro de 2013 e tem por objeto adquirir e explorar, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários comerciais do tipo Shopping Center, construídos ou em fase de construção ou expansão. É destinado a investidores em geral, sejam pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior.

Fundo de Investimento Imobiliário -Via Parque Shopping – FII

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. É um fundo imobiliário do tipo tijolo. Seus investimentos tem como base principal, aplicações em empreendimentos de shopping centers. O Fundo Imobiliário Via Parque Shopping foi constituído em novembro de 1995 e tem por objeto a realização de investimentos no empreendimento imobiliário denominado “Via Parque Shopping”, localizado na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, podendo, para tanto, adquirir áreas brutas locáveis já construídas, em fase de construção ou a construir para investir na ampliação do empreendimento. Tem por objetivo fundamental obter, no longo prazo, a valorização de suas cotas, e, conseqüentemente, proporcionar a seus cotistas através de ganho de capital e obtenção de renda na exploração dos ativos do fundo.

Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, sendo certo que, até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400/03, ou até que o fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, as cotas de emissão do Fundo apenas poderão ser negociadas entre investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9ºA da Instrução CVM nº 539/13, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09. O objeto do fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Ativos-Alvo”): certificados de recebíveis imobiliários (“CRI’s”); letras hipotecárias (“LH’s”); letras de crédito imobiliário (“LCI’s”); letras

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

imobiliárias garantidas (“LIG’s”) e outros ativos constantes do artigo 4º do presente Regulamento.

CSHG Imobiliário FoF – Fundo de Investimento Imobiliário

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, sendo regido por seu regulamento e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis. O fundo foi constituído em fevereiro de 2019 e tem por objetivo proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme sua política de investimentos, preponderantemente pelo investimento nos ativos. O fundo tem como rentabilidade alvo superar a variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“IFIX” e “B3”, respectivamente).

HSI Ativos Financeiros - Fundo de Investimento Imobiliário

Constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento, primordialmente em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e cotas de outros fundos de investimento imobiliário e, complementarmente, nos seguintes ativos: letras hipotecárias; letras de crédito imobiliário; letras imobiliárias garantidas; (iv) certificados de potencial adicional de construção

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, sendo regido por seu regulamento e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis. Foi constituído em fevereiro de 2019 e tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 67% do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos provenientes do segmento de shoppings centers. Fundos de tijolo como HSML11 possuem essa característica pelo motivo de obterem imóveis físicos, podendo o fundo rentabilizar através da compra ou construção para gerar aluguéis ou também ganhar com a venda dos imóveis.

Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral Brei

É um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

aplicáveis. O fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades. O fundo tem os seguintes ativos alvos: Cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII") admitidas à negociação nos mercados organizados administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"); letras hipotecárias; letras de crédito imobiliário; e letras imobiliárias garantidas.

Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Kinea FII

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Foi constituído em março de 2018 tendo por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, preponderantemente, assim entendido como mais de 50% do patrimônio líquido, através da aquisição de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário. Também poderá investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Hipotecárias (LH), Letras Imobiliárias Garantidas (LIG) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Foi constituído em agosto de 2012 tendo por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, preponderantemente, assim entendido como mais de 50% do seu patrimônio líquido, através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Adicionalmente, poderá também investir em Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Hipotecárias (LH) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de cotistas.

Kinea High Yield Cri Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Foi constituído em abril de 2018 tendo por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% do patrimônio líquido do fundo – através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), de debêntures ("Debêntures"), de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") e de Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"). O fundo poderá investir em Letras de Crédito

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”), cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

More Recebíveis Imobiliários FII - Fundo de Investimento Imobiliário

É um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do fundo. O objeto de investimento, preponderantemente, em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e, complementarmente, nos seguintes ativos: Cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“FII”) admitidas à negociação nos mercados organizados administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”); letras hipotecárias; letras de crédito imobiliário; certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472, observado ainda o disposto no Art. 6º, inciso II, da Instrução CVM 472 e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o FUNDO poderá deter imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, direitos reais sobre referidos imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de liquidação dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores; e letras imobiliárias garantidas (doravante denominados em conjunto como os “Ativos Alvo”).

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário

É um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes. O fundo possui os seguintes ativos alvos: Certificados de recebíveis imobiliários; letras hipotecárias; letras de crédito imobiliário, letras imobiliárias garantidas.

FII Hospital Nossa Senhora De Lourdes

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O objetivo do fundo é a aquisição da totalidade do

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

empreendimento imobiliário denominado Hospital e Maternidade Nossa Senhora de Lourdes (o “Empreendimento”), com a finalidade de participar da sua exploração comercial através de locação ou arrendamento, ou, ainda, vender a referida participação, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos decorrentes da venda, locação ou arrendamento.

Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest

É constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, sendo regido por seu regulamento e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis. Foi constituído em junho de 2018 e tem por objetivo o investimento nos seguintes valores mobiliários, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas em seu regulamento, sendo eles: Cotas de outros fundos de investimento imobiliário, prioritariamente, letras hipotecárias (LH), letras de crédito imobiliário (LCI), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida – LIG.

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

É um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. As cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, sejam pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados ou investidores profissionais. O fundo tem por objetivo a obtenção de renda e eventual ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido: Diretamente, mediante a aquisição de imóveis logísticos ou industriais, construídos ou em construção, localizados no território nacional, e/ou direitos reais sobre tais imóveis, para posterior locação ou arrendamento com possibilidade de alienação. Indiretamente em Imóveis, mediante a aquisição de ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“SPE”), que invistam em Imóveis; cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, que invistam no mínimo 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista em Imóveis; cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis; certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação de Imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação de Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (sendo que, os ativos referidos nas alíneas “b” a “e” são doravante referidos como “Ativos Imobiliários”).

Plural Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

É constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Foi constituído em julho de 2018 com o objetivo de proporcionar aos cotistas rentabilidade ao seu investimento por meio da distribuição de rendimentos e resultados auferidos, primordialmente por meio de investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos e valores mobiliários e/ou seus direitos permitidos aos FII. O Fundo tem por objetivo o investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido em ativos, quais sejam: Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); Letras de Crédito Imobiliário (LCI); Letras Imobiliárias Garantidas (LIG); Letras Hipotecárias (LH); 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; Cotas de FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; Cotas de FII; e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

FII Parque Dom Pedro Shopping Center

Foi constituído em maio de 2009 e tem como objetivo a exploração de sua participação correspondente a 15% do Shopping Parque D. Pedro, proveniente da cisão parcial do FII SHOPPING PARQUE D. PEDRO, mediante a locação de todas as áreas locáveis que compõem o empreendimento detidas pelo fundo. É constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Fundos de tijolo como o PQDP11 são representados assim por apresentarem imóveis físicos em seu portfólio, podendo o fundo rentabilizar através da compra ou construção para gerar aluguéis ou também ganhar com a venda dos imóveis. Além do Shopping, o fundo poderá adquirir outros imóveis

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

para integrar seu patrimônio, que deverão preferencialmente, estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras.

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Foi constituído em março de 2013 e tem como objetivo principal a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, bem como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras Hipotecárias (LH) e Letras de Crédito Imobiliário (LCI). Fundo de fundos como o RBFF11 possuem um perfil de ser bem diversificado. Investindo em FOFs, o portfólio do fundo vai se dividir em uma variedade de fundos distintos.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade

É constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Foi constituído em janeiro de 2018 e tem como objetivo auferir ganhos com rendimentos através de títulos imobiliários com foco em CRIs.

Rbr Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

É um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O objeto do fundo é aplicar em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e nos seguintes ativos: Quaisquer direitos reais sobre imóveis; ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; certificados de recebíveis imobiliários

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

e/ou cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; letras hipotecárias; letras de crédito imobiliário; letras imobiliárias garantidas.

Fundo de Investimento Imobiliário - Rbr Private Crédito Imobiliário

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O fundo tem por objeto o investimento em certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; Letras Hipotecárias ("LH"); Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, em especial aqueles cuja destinação seja considerada "imobiliária" pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM e, assim, relacionada às atividades permitidas aos FII, tais como debêntures e notas promissórias imobiliárias emitidas por emissores registrados na CVM, fundo de investimento em direitos creditórios, fundo de investimento em participações, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, dentre outros ("Ativos Alvo").

Rbr Premium Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

O fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472. O FUNDO visa proporcionar a seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar, no longo prazo, os títulos do tesouro nacional, acrescido de spread de 2,00% (dois por cento) a 4,00% (quatro por cento) ao ano. Para atingir esse objetivo, o FUNDO poderá investir em ativos pós ou pré-fixados, sem restrição de indexadores e spread mínimo. A participação do FUNDO em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472 será realizada mediante aquisição, pelo GESTOR, dos

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

seguintes ativos: CRI, com risco concentrado ou pulverizado; Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; Cotas de FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; LIG; LCI; LH; Cotas de cotas de FII; e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472.

Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário – FII

É um fundo de investimento imobiliário de títulos e valores mobiliários gestão ativa do segmento títulos e valores mobiliários. É constituído sob a forma de condomínio fechado, tem prazo de duração indeterminado. Destinado a investidores em geral, foi constituído em novembro de 2018 com o objeto de investir em empreendimentos imobiliários, preponderantemente - assim entendido como mais de 50% do patrimônio líquido do fundo - por meio da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) e de Letras Imobiliárias Garantidas (LIG). Adicionalmente, o poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Hipotecárias (LH), cotas de fundos de investimento imobiliário (cota de FII) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de cotistas.

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário

O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente. O objetivo do fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); Letras Hipotecárias ("LH"); 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; Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 (sendo os itens acima referidos em conjunto como "Ativos-Alvo").

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário – FII

É um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. É destinado ao público em geral, ou seja, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. O objetivo do fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: CRIs, observados o limite de concentração e os critérios de elegibilidade previstos na política de investimentos abaixo e ativos de liquidez.

Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Foi constituído em março de 2018, por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII”. Seu objeto é auferir rendimentos e ganhos de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em CRIs emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários. Fundos de papel como o VGIR11 investem de forma predominante em títulos de dívida imobiliária e outros valores mobiliários. Dentre os títulos permitidos, os mais comuns são os certificados de recebíveis imobiliários (CRIs). O fundo deverá ter, no mínimo, 67% de seu patrimônio líquido investido em ativos alvo (CRI), os quais deverão respeitar o limite de concentração e os seguintes critérios de elegibilidade, conforme descrito em seu regulamento.

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – FII

É um fundo de investimento imobiliário de títulos e valores mobiliários gestão ativa de segmento títulos e valores mobiliários. É constituído sob a forma de condomínio fechado, tem prazo de duração indeterminado. Destinado a investidores em geral, o Fundo Imobiliário Vinci Instrumentos Financeiros foi constituído em agosto de 2018 com o objetivo de obter renda, mediante a aplicação de, no mínimo, 67% do seu patrimônio líquido em Cotas de fundos de

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

investimento imobiliário (cota de FII), Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Imobiliárias Garantidas (LIG), Letras Hipotecárias (LH), Debêntures, desde que sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outros ativos financeiros. O não tem o objetivo de aplicar seus recursos em ativos ou ativos financeiros específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário

O fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, para obtenção de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato “atípico”, na modalidade built to suit ou sale and leaseback, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Whg Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII

É um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo tem por objeto auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nos seguintes ativos (“Ativos Alvo”): quaisquer direitos reais sobre imóveis (“Imóveis”); ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

imobiliários; ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("SPEs"); cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; cotas de outros FII; certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; letras hipotecárias; letras de crédito imobiliário; e letras imobiliárias garantidas

XP Selection Fundo de Investimentos Imobiliário – FII

É constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Foi constituído em julho de 2018 com o objeto realizar investimentos imobiliários dando prioridade a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII), e, complementarmente, a aquisição dos demais ativos alvo descritos em seu regulamento. O fundo possui o perfil de ser bem diversificado pelo motivo de formar uma carteira composta por diversos FIIs. Investindo em FOFs, o portfólio do fundo vai se dividir em uma variedade de fundos distintos.

6. Ações negociadas

As características das ações de companhia investida com sua respectiva quantidade detida estão apresentadas abaixo:

Razão Social	Cód. Papel	Quantidade	Valor de Mercado
Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.	ALSO3	41.900	713
Even Construtora e Incorporadora S.A.	EVEN3	63.800	292
Log Commercial Properties e Participações	LOGG3	28.800	464
Moura Dubeux Engenharia S.A.	MDNE3	63.000	366
Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.	MELK3	109.100	359
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.	PLPL3	141.400	563
Syn Prop & Tech S.A.	SYNE3	53.400	222
Total		501.400	2.979

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A (CNPJ: 05.878.397/0001-32)

A Companhia possui como principal atividade a participação direta ou indireta e a exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, shopping centers e similares, podendo participar em outras sociedades, como sócia ou acionista, e a prestação de serviços de assessoria comercial, administração de shopping centers e administração de condomínios em geral. A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto e coligadas são denominadas em conjunto como o "Grupo".

O preço de fechamento da ação divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão relativo ao dia 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 17,01 (valor informado em reais).

Even Construtora e Incorporadora S.A. (CNPJ: 43.470.988/0001-65)

Foi fundada em 15 de maio de 1980 com o razão social Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"). É uma sociedade por ações de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo suas ações comercializadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo – Brasil Bolsa Balcão – B3 – sob a sigla EVEN3. A Companhia e suas controladas ("Grupo") têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e comerciais e loteamento urbano.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de loteamento urbano é efetuado por sociedades controladas e coligadas da Companhia, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada (controlada integral) ou em conjunto com outros parceiros. As sociedades controladas pertencentes ao segmento São Paulo compartilham a estrutura e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e as atividades do segmento sul estão centralizadas na sociedade controlada Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A., a qual também possui suas ações comercializadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo – Brasil Bolsa Balcão – B3 – sob a sigla MELK3 e possui estrutura administrativa e de governança independente, que compartilha sua estrutura e os custos corporativos, gerenciais e operacionais com suas controladas.

O preço de fechamento da ação divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão relativo ao dia 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 4,58.

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Log Commercial Properties e Participações (CNPJ: 09.041.168/0001-10)

A LOG Commercial Properties e Participações S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto, listada na B3 S.A. (B3), com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.041.168/0001-10, constituída em 10 de junho de 2008, que tem por objetivo a: (i) administração de bens próprios e de terceiros; (ii) prestação de serviços de engenharia e de construção de imóveis residenciais e/ou comerciais; (iii) incorporação, construção, comercialização, locação e serviços correlatos, inclusive consultoria imobiliária, sobre imóveis próprios ou de terceiros, residenciais e/ou comerciais; e (iv) participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

Os empreendimentos são desenvolvidos pela LOG Commercial Properties e Participações S.A., suas controladas e controladas em conjunto (“Grupo”) e têm como atividade principal a construção e locação (mediante arrendamento operacional) de galpões industriais e, em menor escala: loteamento e venda de terrenos industriais e serviços de administração dos seus próprios condomínios. Os empreendimentos entregues e administrados estão localizados nos estados de Minas Gerais, São Paulo, Espírito Santo, Paraná, Rio de Janeiro, Goiás, Ceará, Sergipe, Bahia e Rio Grande do Sul.

O preço de fechamento da ação divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão relativo ao dia 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 16,12.

Moura Dubeux Engenharia S/A (CNPJ: 12.049.631/0001-84)

A Moura Dubeux Engenharia S.A. (“Companhia”), com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, cujas atividades foram iniciadas em agosto de 1987, possui registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), nº 21.067, obtido em 23 de agosto de 2007. Em 12 de fevereiro de 2020, as ações da Companhia foram admitidas à negociação no Novo Mercado, segmento especial de negociação de ações da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sob o código de negociação “MDNE3”.

A Companhia, por meio de suas controladas e coligadas (“Grupo”, quando referidas em conjunto), as quais estão relacionadas com suas respectivas participações demonstradas no Anexo I destas notas explicativas, mantém

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) compra e venda de imóveis; (b) locação, desmembramento ou loteamento de terrenos; (c) incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; (d) gestão e administração de propriedade imobiliária própria ou de terceiros; (e) realização de serviços de engenharia; e (f) participação em outras sociedades empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. A estrutura de administração desses empreendimentos, normalmente, é centralizada na Companhia, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos, assegurando que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado.

Adicionalmente, a Companhia presta serviço de administração técnica de construção e prestação de serviço de assessoria técnica aos condomínios desenvolvidos “a preço de custo”. Esses condomínios são de propriedade dos condôminos e, portanto, não fazem parte das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia nos termos do CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas. Nessa modalidade, a Companhia é responsável pelo serviço de administração técnica da construção e por determinadas atividades administrativas. Cabe aos condôminos a responsabilidade pelo fornecimento mensal do capital necessário para custear a totalidade da construção do empreendimento e dos seus custos administrativos, até a sua conclusão. Os condôminos também são responsáveis pela fiscalização do andamento físico e financeiro da obra, conforme estabelece a Lei Federal no 4.591/64.

O preço de fechamento da ação divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão relativo ao dia 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 5,81.

Melnick (CNPJ: 12.181.987/0001-77)

A Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A., (“Companhia” ou “Controladora” ou “Grupo” quando em conjunto com as empresas controladas) é uma sociedade anônima de capital aberto, sediada em Porto Alegre, sendo suas ações comercializadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo – Brasil Bolsa Balcão – B3 - sob a sigla MELK3.

Tem por atividade preponderante o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária em empreendimentos residenciais, comerciais e em

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

loteamentos residenciais na região Sul do Brasil, através da participação societária em sociedades de propósito específico. A Companhia é o veículo de parceria iniciada em 4 de março de 2008 entre a Melnick Participações S.A. (MPAR) e a Even Construtora e Incorporadora S.A. (Even), esta última também listada na B3 - sob a sigla EVEN3, para atuação e desenvolvimento de atividades de incorporação imobiliária na região Sul do Brasil. A MPAR e a Even passaram a ser partes relacionadas em 09 de novembro de 2015, quando o sócio controlador da MPAR passou a compor o Conselho de Administração e, a partir de 2020, o cargo de Diretor Presidente da Even. A Even e a MPAR possuem acordo de acionistas, segundo o qual confere o controle da Companhia a Even.

Durante 2020, objetivando a Oferta Pública de Ações (OPA ou IPO, em inglês) da Companhia, concretizada em 24 de setembro de 2020, ocorreram as seguintes reorganizações societárias: Incorporação da Melnick Even Incorporações e Construções S.A. (MEIC) pela Companhia; Permuta de ações da MPAR; Oferta Pública de ações – OPA.

O preço de fechamento da ação divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão relativo ao dia 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 3,29.

Plano&plano (CNPJ: 24.230.275/0001-80)

A Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia” e “Controladora”), domiciliada na Rua Samuel Morse, no 74 no 13º andar, Bairro do Brooklin no município de São Paulo – SP, cujas atividades foram iniciadas em 23 de fevereiro de 2016, foi constituída inicialmente como sociedade empresarial limitada e transformada em sociedade anônima de capital fechado em 30 de junho de 2020. A Companhia foi constituída como resultado de uma “joint venture” entre a Plano & Plano R2 Incorporações Ltda. e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, com participação de 50% cada, sendo que a Plano & Plano R2 Incorporações Ltda. foi extinta em 30 de junho de 2020 e sucedida pelos Srs. Rodrigo Uchoa Luna e Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff na proporção da participação de cada sócio ingressante na Companhia.

A Companhia teve seu registro de Companhia Aberta em 16 de setembro de 2020 e iniciou a negociações de suas ações no segmento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão em 17 de setembro de 2020 sob a sigla “PLPL3”.

A Companhia, por meio de suas controladas, tem por objeto a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários voltados substancialmente

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

para o segmento de baixa renda – “Casa Verde e Amarela”, antigo “Minha Casa Minha Vida – MCMV”, além da prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras de engenharia civil. A principal região de atuação da Companhia é o Sudeste do Brasil, especificamente São Paulo e Grande São Paulo.

O preço de fechamento da ação divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão relativo ao dia 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 3,98.

Syn Prop e Tech S.A. (CNPJ: 08.801.621/0001-86)

A Syn Prop e Tech S.A. (“Companhia”) é constituída como uma Sociedade Anônima de capital aberto, domiciliada no Brasil, e suas ações são negociadas na [B]³ pela sigla “SYNE3”. A sede social da empresa está localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 14º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 09 de agosto de 2021, foi deliberado a alteração da denominação social da Companhia de Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações para Syn Prop e Tech S.A. utilizando como nova marca SYN prop & tech. Adicionalmente em 13 de setembro de 2021 suas ações negociadas na B3 passaram a utilizar a sigla “SYNE3”, antiga “CCPR3”.

A Companhia e suas controladas possuem como atividades preponderantes o desenvolvimento, a venda e a locação de propriedades comerciais, a administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos, incorporação imobiliária e outros correlatos, bem como a participação em outras sociedades.

O preço de fechamento da ação divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão relativo ao dia 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 4,15.

Segue movimentação das ações:

Saldo inicial	-
(+) Aquisição	3.291
(+) Resultado	(312)
Saldo final em 31/12/2022	2.979

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de compliance e os comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b. Fatores de Risco

Risco de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Risco de crédito

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas – em comparação com ações e títulos públicos – seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento 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. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

8. Patrimônio líquido

Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural (“Cotas”).

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo.

Cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo.

a. Subscrição e integralização

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos no Regulamento, em mercado de bolsa, administrados pela B3, devendo a Administradora tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado, observado o disposto a seguir:

A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora e de acordo com recomendação da Gestora, cobrar taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

b. Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 109 referente a custos de emissão de cotas, conforme demonstrado no quadro das demonstrações da mutação do patrimônio líquido na rubrica de "Custos relacionados à emissão de cotas".

	2022
Saldo inicial	R\$ -
Custos apropriados	
(+) Comissão da B3	50
(+) Despesa de Estruturação	25
(+) Taxa de Distribuição	30
(+) Registro Anbima	4
Saldo final	109

c. Amortizações e resgates de cotas

O Fundo, por se tratar de um condomínio fechado, não admite a possibilidade de resgate antes de sua liquidação.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. Em caso de amortização, o procedimento deverá ser comunicado à B3 por meio do sistema Fundosnet, obedecendo o prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis anteriores à

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

data do pagamento. Farão jus aos pagamentos de que trata o artigo 86 do regulamento os titulares de cotas do fundo no fechamento do dia 15 (quinze) do mês anterior ao evento da liquidação antecipada.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022 não houve amortização de cotas.

d. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

	2022
Resultado contábil	(437)
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(5)
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	775
Resultado conforme regime de caixa	333
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	318
Rendimentos do período a pagar no exercício seguinte	318
Percentual distribuído	96%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022.

e. Ambiente de negociação das cotas

As cotas do Fundo são admitidas à negociação no mercado secundário única e

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), representado pelo ticker RINV11.

f. Evolução e rentabilidade

Período findo em	Valor da cota	Rentabilidade (%) (*)
31 de dezembro de 2022	97,671388	-1,81%

(*) O cálculo da rentabilidade desconsidera os efeitos das distribuições ocorridas no período.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Real Investor Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10. Encargos do fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas Administrativas	2022	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Taxa de administração	42	0,14%
Tributária	23	0,08%
Auditoria externa	20	0,07%
Bolsa de Valores	2	0,01%
Total:	87	0,30%

PL Médio	29.454
-----------------	---------------

a) O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

- b) Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao escriturador a remuneração mínima mensal de R\$ 3 (três mil reais), apurada conforme abaixo e acrescida à taxa de administração.
- c) A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao gestor, ao custodiante e ao escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste regulamento, como também na regulamentação vigente.
- d) 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 da 1ª emissão do Fundo, a qual será provisionada mensalmente e pago semestralmente com base no valor apurado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente aos meses expostos anteriormente. As datas de apuração da taxa de performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro. A taxa de performance será calculada da seguinte forma:

Taxa de performance =

$$\sum_{m=1}^6 \{ [(Distribuição Bruta_m) - (VE_{(m-1)} \times Índice de Correção_m)] \times 15\% \}_+ TPN$$

11. Atos societários

Não há ato societário no período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022 que deva ser informado.

12. Política de divulgação das informações

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

mercado em que as cotas do fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

13. Informações tributária

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

14. Transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

16. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

17. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, revogando dentre outras normas, a Instrução CVM nº 555/14. Esta nova Resolução tem como objetivo modernizar as regras aplicáveis aos fundos de investimento, apresentando novas possibilidades de investimentos para Fundos de Investimentos Financeiros e seu público investidor, tais como: (i) as possibilidades de investimento nos comumente denominados “ativos ambientais” e em criptoativos; (ii) a ampliação de limites de concentração por tipo de ativo financeiro; e (iii) o estabelecimento de limites de exposição ao risco de capital. Além disso, um dos pilares da reforma foram as inovações introduzidas no ordenamento jurídico pela Lei de Liberdade Econômica, tendo como destaques: (i) a possibilidade de limitação da responsabilidade de cada cotista ao valor das cotas subscritas; (ii) a possibilidade de os fundos contarem com classes de cotas com patrimônios segregados para cada classe; e (iii) a aplicação do instituto da insolvência civil aos fundos. A Resolução CVM nº 175 entrará em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução. Os Fundos de Investimentos Financeiros em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para adaptarem-se integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pela Administradora.

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 11 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

18. Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

*

*

*

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC-RJ 084173/O-1

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07