DocuSign Envelope ID: C9082A14-9BD4-4EF3-BD7A-AB118C509980

ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO REAL INVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 44.625.612/0001-45

Por este instrumento particular, **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5° e 8° andares, CEP 22440-033, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n° 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **REAL INVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 44.625.612/0001-45 ("Fundo"), diante da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato do Administrador, nos termos do item 15.8 do Regulamento do Fundo ("Regulamento"), conforme recomendação da **REAL INVESTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600, 21º andar, Gleba Fazenda Palhano, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.570.951/0001-12, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM, conforme o Ato Declaratório nº 11.303, datado de 27 de setembro de 2010 ("Gestor"), **RESOLVE**:

Aprovar a realização da oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("Oferta" ou "2ª Emissão"), em série única, a ser realizada no Brasil, sob coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160/22"), da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, bem como seus principais termos e condições, incluindo:

I. Colocação: a Oferta consistirá em uma oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada pela **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, CEP 04534-000 ("Coordenador Líder").

DocuSign Envelope ID: C9082A14-9BD4-4EF3-BD7A-AB118C509980

II. Público-Alvo da Oferta: a Oferta será destinada exclusivamente aos investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), observado o exercício do direito de preferência pelos cotistas do Fundo na Data-Base (conforme definida adiante) ("Cotistas", e quando referidos em conjunto com os Investidores Profissionais, os "Investidores") ("Público-Alvo").

III. Quantidade de Cotas: serão emitidas, inicialmente, até 454.422 (quatrocentas e cinquenta e quatro mil, quatrocentas e vinte e duas) novas cotas ("Novas Cotas"), em classe e séries únicas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

IV. Preço de Emissão: nos termos do item 15.8.2 do Regulamento, o preço de emissão das Novas Cotas será de R$ 110,03 (cento e dez reais e três centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), calculado com base na cota patrimonial de fechamento do dia 31 de julho de 2023, sendo certo que o referido valor será atualizado da seguinte forma ("Valor Atualizado do Preço de Emissão"): o Valor Atualizado do Preço de Emissão corresponderá ao valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas;

V. Montante Total da Oferta: o valor total da 2ª Emissão será de, inicialmente, até R$ 50.000.052,66 (cinquenta milhões, cinquenta e dois reais e sessenta e seis centavos), na data de emissão das Novas Cotas, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, respeitado o montante mínimo da oferta ("Montante Total da Oferta").

VI. Lote Adicional: a quantidade de Novas Cotas pode, a critério do Gestor e do Coordenador Líder, ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, 90.884 (noventa mil, oitocentas e oitenta e quatro) Novas Cotas ("Lote Adicional"). As Novas Cotas do Lote Adicional conservarão as mesmas características das Novas Cotas, inclusive no tocante a destinação dos recursos.

VII. Distribuição Parcial: será admitida a Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 181.769 (cento e oitenta e uma mil, setecentas e sessenta e nove) Novas Cotas, perfazendo o montante de R$ 20.000.043,07 (vinte milhões, quarenta e três reais e sete centavos) ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Considerando a possibilidade de

DocuSign Envelope ID: C9082A14-9BD4-4EF3-BD7A-AB118C509980

Distribuição Parcial da Oferta, na forma determinada no artigo 74 da Resolução CVM nº 160/22, será facultado aos Investidores, no boletim de subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Total da Oferta, ou do Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que, no momento da aceitação, o Investidor deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, aplicável sobre a quantidade de Novas Cotas indicada na ordem de investimento e/ou no boletim de subscrição, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do boletim de subscrição, conforme o caso. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Aos Investidores que venham a condicionar a sua adesão à Oferta nos termos do artigo 74 da Resolução CVM nº 160/22, a que haja a distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta, e não atingida a captação integral, serão devolvidos os valores já depositados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários (abaixo definido), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação de cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

VIII. Registro para Distribuição e Negociação: as Novas Cotas objeto da Oferta serão registradas para: **(i)** distribuição no mercado primário via B3, ou junto ao Escriturador, conforme aplicável, e **(ii)** para negociação, e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3, observado que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, após o anúncio de encerramento da Oferta e obtenção da autorização da B3 para o início de sua negociação, conforme detalhado nos documentos da Oferta.

Não obstante o disposto acima, quando realizada a respectiva liquidação, o Cotista, no âmbito do direito de preferência ou do direito de subscrição de sobras e montante adicional, e o Investidor Profissional que submeter a ordem de investimento ou celebrar o boletim de subscrição das Novas Cotas durante o período de Oferta, receberá o recibo correspondente à quantidade de Novas Cotas da 2ª Emissão por ele adquiridas, e se converterá em tal Nova Cota depois da divulgação do anúncio de encerramento da

DocuSign Envelope ID: C9082A14-9BD4-4EF3-BD7A-AB118C509980

Oferta, da obtenção de autorização da B3 e do anúncio de distribuição dos rendimentos líquidos *pro rata* auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição de cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472/08 ("Investimentos Temporários").

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

IX. Custos da Oferta: excepcionalmente nesta Oferta, os custos de distribuição **não serão arcados pelo Fundo e/ou pelos Investidores subscritores das Novas Cotas. Os custos de distribuição serão pagos direta e exclusivamente pelo Gestor**. "Custo de Distribuição" significa a totalidade dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, sejam estes taxas regulatórias, honorários de prestadores de serviços e remuneração dos participantes da Oferta.

X. Direito de Preferência: será assegurado aos Cotistas do Fundo, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o exercício do Direito de Preferência, nos termos do item 15.8.3 do Regulamento, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): **(i)** o período para exercício do Direito de Preferência será do dia 29 de agosto de 2023 (inclusive) (Data de Início do Exercício do Direito de Preferência) ao dia 12 de setembro de 2023 (inclusive) ("Período do Direito de Preferência"); **(ii)** posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento do dia 24 de agosto de 2023 ("Data-Base"); e **(iii)** percentual de subscrição: aplicação do Fator de Proporção (conforme abaixo definido) sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Preferência na Oferta.

XI. Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional: encerrado o Período do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido, aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras e

DocuSign Envelope ID: C9082A14-9BD4-4EF3-BD7A-AB118C509980

Montante Adicional, o direito de subscrição das sobras ("Direito de Subscrição de Sobras"), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência ("Sobras"). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito, conforme Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao Fator de Proporção, a ser indicado no comunicado de encerramento do Período do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre: **(i)** o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e **(ii)** a quantidade de Novas Cotas subscritas em decorrência do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além do Fator de Proporção acima descrito no parágrafo acima), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Novas Cotas existentes para as Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional", e quando denominado em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras como "Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional"), sendo certo que em caso de excesso de demanda será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada um deles durante os períodos do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, em relação à totalidade de Novas Cotas subscritas nesse mesmo período. Após a alocação das Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, a quantidade de Novas Cotas remanescentes será colocada pelo Coordenador Líder da Oferta junto aos Investidores Profissionais.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, a contar da data de início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, inclusive, ou seja, de 14 de setembro de 2023 e se estenderá até 20 de setembro de 2023, conforme o cronograma indicativo da Oferta, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

XII. Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas do Direito de Preferência: o Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será equivalente à 1,51, o qual será aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base do Direito de Preferência, observando que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

DocuSign Envelope ID: C9082A14-9BD4-4EF3-BD7A-AB118C509980

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

XIV. Destinação dos Recursos: os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados **(i)** à aquisição dos Ativos Alvo (conforme definidos no Regulamento), observada a Política de Investimento do Fundo, descrita no Capítulo VI do Regulamento; e **(ii)** reforço de caixa do Fundo.

XV. Investimento Mínimo: não haverá investimento mínimo por Investidor no âmbito da Oferta.

XVI. Prazo da Oferta: a oferta inicia-se na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59, inciso II, da Resolução CVM nº 160/22, e será encerrada com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta ("Período de Distribuição"), o qual deverá ser publicado no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de início da Oferta, ou quando da distribuição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, o que ocorrer primeiro, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM nº 160/22.

XVII. Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 2ª Emissão: as Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo Investidor que subscrever as Novas Cotas durante o período da Oferta, do respectivo boletim de subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, assim como pelo Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, oportunidade na qual receberá o recibo das Novas Cotas ora subscritas, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação da Oferta, junto ao seu respectivo Agente de Custódia e/ou do Escriturador, pelo Preço de Emissão.

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

DocuSign Envelope ID: C9082A14-9BD4-4EF3-BD7A-AB118C509980

Resolve ainda, praticar, bem como autorizar o Gestor e o Coordenador Líder, conforme o caso, a praticar o disposto no Regulamento e nos documentos da Oferta, todos e quaisquer atos necessários à concretização da Oferta e implementação das matérias constantes no presente ato.

Rio de Janeiro, 18 de agosto de 2023.

DocuSigned by:
Leonardo Sperle
Assinado por: LEONARDO SPERLE FERREIRA LAGE:10090775708
CPF: 10090775708
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 18/08/2023 16:41:35 BRT
ICP Brasil
952D544FEEB14D85B71A047AD9A6BBDE

Leonardo Sperle

DocuSigned by:
Lizandro Arnoni
Assinado por: LIZANDRO SOMMER ARNONI:27990228807
CPF: 27990228807
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 18/08/2023 16:42:27 BRT
ICP Brasil
2DDF3B9F4E1E4299677F11BADDA7FA0

Lizandro Arnoni

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador