

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (44.625.612/0001-45)

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

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente**



Shape the future
with confidence

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

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos,

incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía cotas de fundos de investimento imobiliário, no montante de R\$ 263.755 mil que representavam 84,88% do seu patrimônio líquido. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário foi considerada um principal assunto de auditoria, conforme descrito na nota explicativa nº 5.2 (b) às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário incluíram, entre outros, conciliação da posição de investimentos com os extratos do administrador dos fundos investidos e/ou do órgão custodiante, analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo, a comparação dos preços de ativos com cotações de mercado ou valor patrimonial das cotas e recálculo correspondente das posições detidas pelo Fundo e a obtenção e análise das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos selecionados. Adicionalmente, examinamos a adequação das divulgações sobre o assunto, conforme incluídas na nota explicativa nº 5.2 (b) das demonstrações financeiras.

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

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para o período findo em 31 de dezembro de 2023 foram auditadas por outro auditor independente, que emitiu relatório datado em 02 de abril de 2024, sem modificações.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os

assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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



Shape the future
with confidence

correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

São Paulo, 31 de março de 2025.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marília'.

Marília Nascimento Soares
Contadora CRC SP-301194/O

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 44.625.612/0001-45
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% do PL	31/12/2023	% do PL
Circulante					
Disponibilidades		21	0,01%	-	0,00%
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1 (a)	5.586	1,80%	5.069	5,50%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	24.448	7,87%	5.265	5,71%
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5.2 (b)	263.755	84,88%	75.429	81,82%
Ações de companhias abertas	5.2 (c)	21.767	7,00%	8.194	8,89%
Negociação e intermediação de valores		487	0,16%	213	0,23%
Juros sobre capital próprio a receber	5.2 (c)	24	0,01%	-	
Outros créditos		16	0,01%	83	0,09%
Total do ativo		316.104	101,73%	94.253	102,24%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	3.786	1,23%	1.308	1,42%
Impostos e contribuições a recolher		3	0,00%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		659	0,21%	460	0,50%
Negociação e intermediação de valores		915	0,29%	291	0,32%
		5.363	1,73%	2.059	2,24%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	346.958	111,66%	89.288	96,85%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(115)	-0,04%	(113)	-0,12%
Lucros/Prejuízos acumulados		(36.102)	-11,62%	3.019	3,27%
Total do patrimônio líquido		310.741	100,00%	92.194	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		316.104	101,73%	94.253	102,24%

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

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

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	589	654
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	-	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (b)	17.554	4.034
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2 (b)	(33.403)	8.862
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (b)	-	-
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		(796)	(439)
Resultado em transações de ações de companhia aberta	5.2 (c)	(1.392)	(2.644)
Receitas de dividendos de ações de companhias abertas	5.2 (c)	1.860	386
Receitas com juros sobre capital próprio	5.2 (c)	24	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(15.564)	10.853
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.191	440
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(237)	(52)
		954	388
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(1.687)	(442)
Taxa de performance	10	(458)	(292)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(101)	(203)
		(2.246)	(937)
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício		(16.856)	10.304
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	3.279.532	845.435
Lucro/(Prejuízo) líquido por cota integralizada - R\$		(5,14)	12,19
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		94,75	109,05

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

Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 44.625.612/0001-45
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de Reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/ Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		30.178	(109)	(755)	29.314
Integralização de cotas no período	8.1	59.110	-	-	59.110
Amortização de cotas	8.3	-	(4)	-	(4)
Lucro líquido do exercício		-	-	10.304	10.304
Rendimentos declarados		-	-	(6.530)	(6.530)
Em 31 de dezembro de 2023		89.288	(113)	3.019	92.194
Cotas integralizadas	8.1	257.670	-	-	257.670
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(2)	-	(2)
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício		-	-	(16.856)	(16.856)
Rendimentos declarados	7	-	-	(22.265)	(22.265)
Em 31 de dezembro de 2024		346.958	(115)	(36.102)	310.741

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

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

Demonstração do fluxo de caixa (método indireto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		1.290	440
Pagamento de taxa de administração e gestão		(1.668)	(272)
Pagamento de taxa de performance		(473)	(124)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		795	(176)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(267)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		(323)	(132)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição (alienação) de ações de companhia aberta	5.2 (c)	(14.965)	(7.859)
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	1.860	386
Aquisição (alienação) de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(222.079)	(44.243)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (b)	17.554	4.034
Aquisição (alienação) de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(20.172)	(3.063)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	639	-
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	939	931
IRRF sobre ganho de capital		(796)	(440)
Caixa líquido das atividades de investimento		(237.020)	(50.254)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de emissão de cotas	8.1	257.670	59.110
Custos relacionados a emissão de cotas	8.3	(2)	(4)
Pagamento de rendimento aos cotistas		(19.787)	(5.540)
Caixa líquido das atividades de financiamento		237.881	53.566
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		538	3.180
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		5.069	1.889
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		5.607	5.069
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		538	3.180

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Real Investor Fundo de Investimento Imobiliario ("Fundo") foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo foi constituído em 15 de dezembro de 2021, tendo iniciado suas operações em 11 de novembro de 2022.

O objetivo do Fundo é gerar ganho de capital e a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido nos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): I. Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); II. Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); III. Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); IV. Letras Hipotecárias ("LH"); V. Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliario; VI. Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; VII. Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FIIF"); VIII. Ações, desde desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliario; e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 31 de dezembro de 2024:

RINV11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	112,35
Fevereiro	111,62
Março	110,86
Abril	111,88
Maiο	111,24
Junho	111,14
Julho	109,59
Agosto	108,85
Setembro	107,59
Outubro	105,50
Novembro	104,50
Dezembro	97,84

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2025.

3. Resumo das políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- . Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- . Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- . Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Certificados de recebíveis imobiliários

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

3.3.2 Fundos de investimento imobiliário

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3.3 Ações de companhias abertas

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

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.7 Risco tributário

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.8 Risco de liquidez

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

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitiga-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI’s e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Disponibilidades	31/12/2024	31/12/2023
(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	21	-
	5.586	5.069
	5.607	5.069

(a) Estão compostos por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	31/12/2024	31/12/2023
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - Fils	24.448	5.265
(c) Ações de companhias abertas	263.755	75.429
	21.767	8.194
	309.970	88.888

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

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

Composição da carteira

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

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

31/12/2023										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22D1248921	Nota Comercial	N/A	3 / 55	28/04/2022	27/05/2026	IPCA + 13,00% a.a	2.000	2.021	1.764
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A	22G1233041	CCB	N/A	2 / 2	16/11/2021	20/12/2024	INCC DI + 11,00%	1.576	458	1.661
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23F1523286	Nota Comercial	N/A	52 / 1	14/06/2023	06/07/2033	DI + 5% a.a.	1.900	-	1.840
									5.265	5.265

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Companhia Província (<https://www.provinciasecuritizadora.com.br/>); True Securitizadora S.A (www.truesecuritizadora.com.br); Casa de Pedra (<https://www.cpsec.com.br/>); Canal Securitizadora (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>); Leverage Companhia Securitizadora (<https://www.leveragesec.com.br/>); Habitasec Securitizadora (<https://habitasec.com.br/>).

Composição por tipo de lastro e devedor

31/12/2024			
Emissor	Devedor	Garantia	Valor justo
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	Credlar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a) (b) (c) (e) (g) (h) (k)	2.639
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A	Vanguarda Engenharia Ltda.	(a) (b) (c) (e) (g) (h) (k)	3.422
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Supermercado Real de Batatais Ltda.	(a) (b) (c) (e) (g) (h)	1.644
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	SPE Franco Ribeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a) (b) (c) (e) (g) (h) (k)	6.386
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Next Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	(a) (b) (c) (e) (g) (h) (k)	2.001
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Next Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	(a) (b) (c) (e) (g) (h) (k)	486
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	FGR Incorporações Jardins Berlim SPE LTDA.	(a) (b) (c) (e) (g) (h) (k) (l)	2.709
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	Altos do Barreiro Empreendimentos e Participações LTDA ; Mirante do E	(a) (b) (c) (e) (g) (h) (k)	5.161
			24.448

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

31/12/2023			
Emissor	Devedor	Garantia	Valor justo
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	Credlar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a) (b) (c) (e) (g) (h) (k)	1.764
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A	Vanguarda Engenharia Ltda.	(a) (b) (c) (e) (g) (h) (k)	1.661
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Supermercado Real de Batatais Ltda.	(a) (b) (c) (e) (g) (h)	1.840
			5.265

Legendas

Lastro

- (2) - Escritura de Superfície
(3) - CCB
(4) - Contrato de Compra e Venda
(5) - Pulverizado
(6) - Debenture
(7) - Contrato de locação

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

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Coobrigação
(d) - Subordinação
(e) - Fundo de reserva
(f) - Hipoteca

- (g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
(h) - Aval
(i) - Fundo de overcollateral
(j) - Fiança
(k) - Alienação fiduciária de ações
(l) - Fundo de liquidez

- (m) - Direito de retrocesso
(n) - Carta fiança

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2022	2.479
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	3.063
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	654
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(931)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	5.265
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	20.172
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(393)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	982
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(939)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(639)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	24.448

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

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

Composição da carteira

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

31/12/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	2,91%	919.936	7,55	6.946
ARX DOVER RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	0,42%	37.587	7,39	278
AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	3,13%	570.382	6,70	3.822
BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	TVM	0,89%	55.679	59,53	3.315
BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	0,13%	131.698	8,35	1.100
BRIIO MULTISTRATEGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Renda	1,31%	76.523	6,73	515
BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	Renda	1,65%	191.257	43,77	8.371
BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	Renda	0,08%	34.791	93,86	3.265
BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Híbrido	0,10%	196.411	7,86	1.544
CLAVE ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	TVM	1,17%	51.068	81,05	4.139
EQI RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO FII (*)	Não	TVM	10,27%	1.120.654	8,00	8.965
FATOR VERITÁ MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	1,53%	716.623	6,85	4.910
FII ANHANGUERA EDUCACIONAL (*)	Não	Renda	0,64%	4.429	132,38	586
FII HOSPITAL NOSSA SENHORA DE LOURDES (*) (**)	Não	Renda	0,54%	6.950	150,61	1.046
FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER (*) (**)	Não	Renda	0,45%	449	2.012,00	903
FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	TVM	0,31%	21.489	70,96	1.525
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND (*)	Não	Híbrido	0,43%	114.561	41,56	4.761
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII NCH BRASIL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (*)	Não	TVM	11,53%	1.761.646	7,93	13.970
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	Não	TVM	0,08%	21.096	74,54	1.572
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII REC RENDA IMOBILIÁRIA	Não	Híbrido	0,94%	80.468	28,00	2.253
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - VBI LOGISTICO (*)	Não	Renda	0,02%	3.082	97,11	299
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS (*)	Não	Renda	0,95%	70.983	72,96	5.179
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA	Não	TVM	0,73%	14.932	65,83	983
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS	Não	Renda	2,39%	93.731	58,00	5.436
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CRI INTEGRAL BREI (*)	Não	TVM	6,19%	59.316	61,22	3.631
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS	Não	Renda	0,25%	30.226	71,47	2.160
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIARIOS (*)	Não	TVM	0,63%	229.051	62,81	14.387
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Estruturado (*)	Não	TVM	0,62%	79.173	88,57	7.012
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR CRÉDITO PULVERIZADO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	TVM	0,04%	5.000	7,81	39
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL	Não	Híbrido	0,25%	59.901	88,29	5.289
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII	Não	TVM	0,57%	26.228	69,50	1.823
GALAPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	TVM	7,53%	109.472	58,47	6.401
GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	Híbrido	0,19%	42.195	43,47	1.834
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Renda	1,19%	33.802	46,76	1.581
GENIAL MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Híbrido	0,00%	511	95,48	49
HABITAT RECEBÍVEIS PULVERIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	1,41%	114.897	78,49	9.018
HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Renda	0,00%	55	186,08	10
ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	0,32%	78.716	7,55	594
ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	1,34%	51.637	86,89	4.487
ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Renda	0,93%	58.019	72,15	4.186
JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	5,85%	52.881	77,43	4.095
JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	0,88%	68.070	7,78	530
JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Híbrido	0,57%	12.590	83,90	1.056
KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	TVM	6,30%	140.059	59,89	8.388
KINEA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	1,07%	210.480	83,72	17.621
MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	2,60%	975.672	7,85	7.659
MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	Híbrido	0,11%	126.636	7,79	986
NEWPORT LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Híbrido	0,39%	10.986	102,40	1.125
OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII	Não	TVM	4,21%	137.044	74,00	10.141
POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	0,68%	253.915	7,85	1.993
RBR ALPHA MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	TVM	0,07%	93.153	6,40	596

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

RBR LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Híbrido	0,68%	45.480	66,97	3.046
RBR PLUS MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	TVM	2,37%	699.052	7,63	5.334
RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	3,90%	135.508	82,16	11.133
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	TVM	2,00%	37.882	80,00	3.031
RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	0,35%	13.196	50,82	671
RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (*)	Não	TVM	1,48%	130.295	76,99	10.031
SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	5,67%	875.724	7,39	6.472
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	Híbrido	0,98%	115.144	59,45	6.845
VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	10,52%	1.869.930	6,80	12.716
VINCI MOVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Renda	1,31%	353.259	5,95	2.102
						263.755

31/12/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
AF INVEST CRI FII RECEB IMOB CF	Não	TVM	0,01%	199	105,53	21
AJ MALLS FDO INVEST IMOB CEF	Não	TVM	0,20%	62.516	9,68	605
BB FUNDO DE FUNDOS FII CF	Não	TVM	0,31%	12.268	72,87	894
FDO INV IMOB BRASIL PLURAL ABSOL ETF	Não	TVM	0,53%	23.588	71,31	1.682
BRPR CORP OFFICES FDO INV IMOB CEF	Não	Renda	1,32%	59.497	61,47	3.657
BTG PACTUAL LOGISTICA FDO INV IMOB - FII ETF	Não	Renda	0,09%	26.912	103,86	2.795
SUPERNOVA FII- RECEB IMOB.	Não	Híbrido	0,68%	26.023	102,99	2.680
FDO INV IMOB CAIXA CARTEIRA IMOB CEF	Não	TVM	0,28%	5.719	85,68	490
FDO INV IMOB CAIXA MOVEIS CORP CF	Não	Renda	0,08%	3.250	80,00	260
CYRELA CREDITO FII CF	Não	TVM	2,28%	372.816	9,78	3.646
DEVANT RECEBIVEIS IMOBILIARIOS FII CF	Não	Híbrido	0,12%	16.183	43,19	699
FDO INV IMOB FII ANHANGUERA EDUCACIONAL ETF	Não	Renda	0,36%	2.304	155,82	359
FDO INV IMOB CAMPUS FARIA LIMA CF	Não	Renda	0,46%	15.846	117,13	1.856
FDO INV IMOB GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA ETF	Não	Renda	0,73%	20.686	61,20	1.266
GALAPAGOS RECEBIVEIS IMOB FII CF	Não	TVM	1,66%	24.130	87,28	2.106
FDO INV IMOB GREEN TOWERS REIT	Não	Renda	0,10%	11.487	87,05	1.000
HABITAT II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO ETF	Não	TVM	0,44%	35.523	91,01	3.233
FDO INV IMOB HG BRASIL SHOPPING ETF	Não	Renda	0,02%	2.805	230,66	647
FDO INV IMOB CSHG LOGISTICA CF	Não	Renda	0,00%	799	161,45	129
CSHG RENDA URBANA FII CF	Não	Renda	0,00%	200	145,00	29
HEDGE RECEBIVEIS IMOB FII CF	Não	TVM	0,31%	159.840	8,98	1.435
HSI ATIVOS FINANCEIROS FII CF	Não	Renda	0,56%	14.213	86,61	1.231
FDO DE INV IMOBILIARIO DE CRI INTEGRAL BREI CF	Não	TVM	3,40%	32.551	79,48	2.587
KINEA HEDGE FUND FDO INV IMOB CEF	Não	Híbrido	0,36%	49.141	106,49	5.233
KINEA HIGH YIELD CRI FDO INV IMOB FII ETF	Não	Híbrido	0,30%	54.617	103,30	5.642
KINEA UNIQUE HY CDI FII CF	Não	TVM	0,73%	53.905	102,79	5.541
FDO INV IMOB FII NCH BRASIL RECEBIVEIS IMOB CF	Não	TVM	4,63%	78.669	82,79	6.513
FDO INV IMOB FII HOSPITAL NOSSA SRA DE LOURDES CF	Não	Renda	0,56%	7.208	194,92	1.405
FII D PEDRO CF	Não	Renda	0,04%	11	19.636,36	216
RIO BRAVO IFIX FDO INV IMOB ETF	Não	TVM	0,66%	24.889	60,99	1.518
RBR PLUS MULTIESTRA REAL ESTATE FII	Não	TVM	0,87%	163.657	9,38	1.535
FD INV IMOB RBR PVT CREDITO IMOB CEF	Não	TVM	0,08%	7.810	99,74	779
YAGUARA CAPITAL HIGH YIELD FDO INV IMOB ETF	Não	Híbrido	0,52%	19.116	92,54	1.769
SANTANDER PAPEIS IMOB CDI FDO INV IMOB ETF	Não	TVM	0,70%	10.861	87,84	954
FDO INV IMOB BB PROGRESSIVO II ETF	Não	Renda	0,01%	2.255	98,00	221
URCA PRIME RENDA FII CF	Não	Híbrido	0,25%	28.730	87,61	2.517
VINCI CREDIT SECUR FDO DE INV IMOB	Não	TVM	3,95%	701.417	8,40	5.892
VALORA RE III FDO INV IMOB FII CF	Não	TVM	0,11%	118.622	9,84	1.167
WHG REAL ESTATE FII CF	Não	Híbrido	0,44%	109.895	9,80	1.077
ZAVIT REAL ESTATE FUND FII CEF	Não	Híbrido	0,10%	1.142	125,22	143
						75.429

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	75.429
Aquisição (alienação) de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	221.729
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	481
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(33.884)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	263.755

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 31 de dezembro de 2022	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	4.034
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(4.034)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	17.554
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(17.554)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-

(c) Ações de companhia aberta

As aplicações em Ações de companhias negociadas em bolsa de valores são ativos mensurados pelo valor de negociação dos títulos no mercado.

31/12/2024						
Companhias	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
ALLOS S.A	Não	Shopping Centers	0,05%	244.400	18,11	4.426
EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	Não	Construção	0,07%	135.000	5,36	724
LOG COMMERCIAL PROPERTIES	Não	Incorporação	0,33%	157.000	18,01	2.828
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A	Não	Incorporação	0,69%	368.300	10,80	3.978
MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.	Não	Incorporação	0,99%	1.501.200	3,55	5.329
MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A.	Não	Incorporação	0,15%	564.000	5,31	2.995
SAO CARLOS EMPREEND E PARTICIPACOES S.A.	Não	Administração de empre	0,29%	70.500	21,10	1.487
						21.767

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

31/12/2023						
Companhias	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
ALIANSCÉ SONAE SHOPPING CENTERS S.A.	Não	Shopping Centers		36.600	26,56	972
EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	Não	Construção		148.200	8,20	1.215
LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES	Não	Incorporação		80.800	22,80	1.842
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.	Não	Incorporação		69.000	13,33	920
MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.	Não	Incorporação		65.200	4,82	314
SAO CARLOS EMPREEND E PARTICIPACOES SA	Não	Administração de empreendimentos		66.300	27,50	1.823
SYN PROP & TECH S.A.	Não	Incorporação		231.400	4,79	1.108
						8.194

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2022

Aquisição (alienação) de ações de companhia aberta	7.859
Resultado em transações de ações de companhia aberta	(2.644)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	8.194
Aquisição (alienação) de ações de companhia aberta	14.965
Recebimento de dividendos de ações de companhias abertas	(1.860)
Receitas de dividendos de ações de companhias abertas	1.860
Resultado em transações de ações de companhia aberta	1.767
Ajuste ao valor justo de títulos de ações de companhia aberta	(3.159)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	21.767

Compreendem os dividendos a receber proveniente de ações de companhia aberta

Saldo em 31 de dezembro de 2022

Receitas de dividendos de ações de companhias abertas	386
Recebimento de dividendos de ações de companhias abertas	(386)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-
Receitas de dividendos de ações de companhias abertas	1.860
Recebimento de dividendos de ações de companhias abertas	(1.860)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-

Compreendem os juros sobre capital próprio a receber proveniente de ações de companhia aberta

Saldo em 31 de dezembro de 2023

Receitas de juros sobre capital proprio de companhias abertas	24
Recebimento de juros sobre capital proprio de companhias abertas	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	24

6. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração	1.687	442
Taxa de performance	458	292
	2.145	734

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (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, 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"); e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos de por cento), aplicado sobre a base de cálculo da taxa de administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE.

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

$$VT \text{ Performance} = 0,15 \times [(Va) - (Taxa \text{ de Correção} \times Vb)]$$

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

7. Política de distribuição dos resultados

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Rendimentos		
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	(16.856)	10.304
Ajuste ao valor justo com ações de companhias abertas	3.159	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	393	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FI)	33.884	-
Despesas operacionais não pagas	(21)	91
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(42)	-
Ajuste das receitas transitadas no caixa	2.467	(3.530)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	22.984	6.865
Retenção de rendimentos	(719)	(335)
Rendimentos declarados	22.265	6.530
Rendimentos (a distribuir)	(3.786)	(1.308)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	1.308	318
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	19.787	5.540
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	6,03	6,55
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,87%	95,12%

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

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

O Fundo iniciou suas atividades em 2022 e sua primeira integralização de cotas foi no montante de R\$ 30.178, correspondente a 300.129 cotas. Em 2023 foi subscrito e integralizado pelos cotistas o montante de R\$ 59.110, correspondente a 545.306 cotas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve a emissão de 2.434.097 novas cotas no montante de R\$ 257.670.

8.3 Amortização de cotas

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 2 (2023 - R\$ 4).

8.5 Reserva de contingência

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício

Patrimônio líquido inicial

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas

Gastos com colocação de cotas

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

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

10. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração

Taxa de performance

Outras despesas operacionais

Patrimônio líquido médio do exercício/período

11. Tributação

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

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

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

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

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

31/12/2024		31/12/2023	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
346.958	3.279.532	89.288	845.435
346.958	3.279.532	89.288	845.435
	105,79		105,61

31/12/2024	31/12/2023
115	113
115	113

31/12/2024		31/12/2023	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
1.687	0,80%	442	0,96%
458	0,22%	292	0,63%
101	0,05%	203	0,44%
2.246	1,07%	937	2,03%
	210,343		46,161

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

14 Partes relacionadas

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

15. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

Ativos	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	5.586	-	-	5.586
Certificados de recebíveis imobiliários	-	24.448	-	24.448
Cotas de fundos de investimento imobiliário	263.755	-	-	263.755
Ações de companhias abertas	21.767	-	-	21.767
Total do ativo	291.108	24.448	-	315.556

Ativos	31/12/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	5.069	-	-	5.069
Certificados de recebíveis imobiliários	-	5.265	-	5.265
Cotas de fundos de investimento imobiliário	75.429	-	-	75.429
Ações de companhias abertas	8.194	-	-	8.194
Total do ativo	88.692	5.265	-	93.957

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

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.3 É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativos. Durante o período findo em 31 de dezembro de 2024, não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.

16.4 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

As alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FII's, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

16.5 Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 29 de fevereiro de 2024, foi aprovada a substituição da Administradora em 01 de abril de 2024 ("Data de Transferência"), XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 ("Novo Administrador"). Adicionalmente, foi substituído o custodiante e escriturador de OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. para BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

17. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2024 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56