

Real Investor Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (60.801.196/0001-45)

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

CNPJ (59.281.253/0001-23)

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



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 Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Real Investor Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 30 de junho de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, 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 Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 30 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. 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 o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía cotas de fundos de investimento imobiliário, no montante de R\$ 27.876 mil que representavam 65,61% do seu patrimônio líquido. 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 dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

Baseados nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados, 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.

Investimento em certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 13.448 mil que representavam 31,65% do seu patrimônio líquido. Consideramos o investimento em certificados de recebíveis imobiliários como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pelo fato de sua precificação utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, o envolvimento de especialistas em avaliação para a análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos selecionados em base amostral através de dados do mercado e a verificação das liquidações financeiras das aquisições, vendas, amortizações e juros ocorridas

durante o período auditado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2 (a) às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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



Shape the future
with confidence

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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



Shape the future
with confidence

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 período 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, 23 de março de 2026.

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

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

Marília Nascimento Soares
Contadora CRC SP-301194/O

Real Investor Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (60.801.196/0001-45)

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

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% do PL
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	1.811	4,26%
De natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	13.448	31,65%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	5.2 (b)	27.876	65,61%
Outros créditos		1	0,00%
Total do ativo		43.136	101,53%
Passivo			
	Nota	31/12/2025	% do PL
Circulante			
Rendimentos a distribuir	7	507	1,19%
Impostos e contribuições a recolher		16	0,04%
Provisões e contas a pagar		125	0,29%
Total do passivo		648	1,53%
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	42.214	99,36%
Lucros acumulados		274	0,64%
Total do patrimônio líquido		42.488	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		43.136	101,53%

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

Real Investor Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (60.801.196/0001-45)

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

Demonstrações dos resultados do período de 30 de junho de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

		30/06/2025 a 31/12/2025
	Nota	
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	818
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	1
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	(42)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.2 (b)	2.022
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2 (b)	515
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.2 (b)	(110)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs		(1)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		3.203
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		274
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(55)
		219
Despesas operacionais		
Taxa de administração e gestão	6 (a) e 10	(270)
Taxa de performance	6 (b) e 10	(42)
Outras despesas operacionais	10	(50)
		(362)
Lucro líquido do período	9	3.060
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	422.144
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		7,25
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		100,65

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

Real Investor Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (60.801.196/0001-45)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 30 de junho de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025
Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros / (Prejuízos) acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 30 de junho de 2025	8.1	42.214	-	-	42.214
Lucro líquido do período	9	-	-	3.060	3.060
Rendimentos apropriados	7	-	-	(2.786)	(2.786)
Em 31 de dezembro de 2025		42.214	-	274	42.488

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

Real Investor Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (60.801.196/0001-45)

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do período de 30 de junho de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais

	Nota	30/06/2025 a 31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		274
Pagamento de taxa de administração e gestão		(226)
Pagamento (compensação) de IR		(40)
Outros pagamentos operacionais		(11)
Caixa líquido das atividades operacionais		(3)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(14.971)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	5.2 (a)	244
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	1.221
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	835
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	2.022
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(31.581)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	177
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs).	5.2 (b)	3.933
IRRF sobre ganho de capital		(1)
Caixa líquido das atividades de investimento		(38.121)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	42.214
Rendimentos distribuídos	7	(2.279)
Caixa líquido das atividades de financiamento		39.935
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		1.811
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	5.1	1.811

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

Real Investor Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (60.801.196/0001-45)

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 30 de junho de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Real Investor Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominado Fundo Única de Cotas do Real Investor Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). a Classe foi constituído em 05 de maio de 2025, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, destinado a investidores em geral, e teve o início de suas atividades na data de 30 de junho de 2025.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento, por meio de aplicação nos seguintes ativos: certificados de recebíveis mobiliários ("CRI"), letras hipotecárias ("LH"), letras de crédito imobiliário ("LCI"), letras imobiliárias garantidas ("LIG") e excepcionalmente, poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis, em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos ativos Imobiliários. Adicionalmente, o Fundo Única poderá investir em Ativos Financeiros, Ativos de Liquidez e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução CVM 175, excetuados os ativos financeiros elencados no artigo 2º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, conforme disposto na política de investimento do Fundo Única. O objetivo do Fundo Única não representa, sob qualquer hipótese, garantia do Fundo ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

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 Explicativa nº 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 no período de 30 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025:

RCRI11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	100,48
Agosto	99,70
Setembro	99,76
Outubro	98,40
Novembro	98,95
Dezembro	101,75

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 em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 23 de março de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais 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 período do relatório.

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

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 e passivos 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 pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido 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.

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 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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. 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.

3.3 Aplicações financeiras

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) 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.

b) Não 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, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

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

Real Investor Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (60.801.196/0001-45)

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 30 de junho de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3.3 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.

3.4 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.5 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.

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3.1, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 6.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.7 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe 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 o 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 a Classe 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 Imóveis 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 imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas 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 a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. a Classe 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 pela Classe, 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 Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (60.801.196/0001-45)

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 30 de junho de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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.

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

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

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

a Classe adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

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

4.2.4 Riscos jurídicos

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

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

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

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

4.2.7 Risco de liquidez

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

31/12/2025

1.811

1.811

Estão compostos por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do Fundo é determinada pelo acompanhamento da variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação, utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

31/12/2025

13.448

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)

27.876

41.324

(a) Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos 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:

Real Investor Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (60.801.196/0001-45)

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 30 de junho de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

31/12/2025									
Emissor	Ativo	Lastro	Emissão e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor de curva	Valor justo
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G0669788	(2)	21 / 2	01/07/2025	20/02/2033	IPCA+12,68%	2.250	2.123	2.107
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24I2268708	(1)	115 / 1	26/09/2024	19/09/2041	IPCA+9,50%	2.085	2.009	2.011
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25F2199910	(1)	106 / 1	17/07/2025	30/07/2030	100,00% DI+3,00%	2.000	1.928	1.929
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834078	(1)	4 / 197	03/03/2021	20/01/2032	IPCA+11,00%	3.952	1.854	1.844
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1888841	(1)	9 / 1	19/07/2024	20/07/2034	IPCA+13,00%	3.500	1.629	1.613
ARTESANAL SEC DE CREDITOS S/A	25F2703942	(1)	2 / 1	12/06/2025	21/06/2035	100,00% DI+2,50%	1.480	1.487	1.487
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2828594	(1)	262 / 4	16/09/2024	15/10/2027	IPCA+12,50%	1.000	1.001	994
ROCK SECURITIZADORA S.A.	25J3005313	(1)	8 / 1	14/10/2025	23/09/2031	IPCA+11,30%	500	494	497
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23F1523286	(1)	52 / 1	14/06/2023	06/07/2033	100,00% DI+5,00%	250	192	191
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J0000801	(1)	85 / 1	14/10/2022	15/12/2027	100,00% DI+1,70%	957	774	775
								13.491	13.448

Composição por tipo de lastro e devedor

31/12/2025				
Emissor	Devedor	Garantia	Valor justo	
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	Pulverizado	(a), (b), (c), (g), (i)	2.107	
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	FGR Incorporações Jardins Berlin SPE LTDA.	(a), (b), (e), (g), (h), (k)	2.011	
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	Fibra Experts Empreendimentos Imobiliários LTDA.	(a), (b), (e), (g), (h)	1.929	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CINQDI 20 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	(a), (d), (e), (g), (h), (k)	1.844	
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	MDLC Participações e Serviços LTDA.	(a), (c), (e), (g), (i), (k)	1.613	
ARTESANAL SEC DE CREDITOS S/A	JRM Administradora de Imóveis LTDA.	(a), (b), (e), (g), (i)	1.487	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Next Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.	(a), (b), (c), (e), (g), (h), (k)	994	
ROCK SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(b), (e), (g), (i)	497	
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Supermercado Real de Batatais LTDA.	(a), (b), (e), (g), (h)	191	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Trisul S.A.	n/a	775	
				13.448

Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.
(2) - Contrato de locação
(3) - Pulverizado

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 período

Saldo inicial

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)
Rendimentos de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Saldo em 31 de dezembro de 2025

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para 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 e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

Composição da carteira

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

31/12/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Clave Índices De Preços Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	CRI	9.759	0,22%	88,00	859
Cyrela Crédito - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	Híbrido	246.890	0,68%	8,85	2.185
Eqi Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	283.501	2,60%	8,25	2.339
Fundo De Investimento Imobiliário - Fil Fyto Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	344.366	2,25%	8,50	2.927
Galapagos Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Fundos	5.290	0,36%	65,87	348
Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	Fundos	24.686	0,30%	76,40	1.886
Iridium Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	36.664	0,10%	68,00	2.493
Jpp Capital Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	Híbrido	15.354	1,70%	82,45	1.266
Js Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	253.119	1,14%	8,29	2.098
Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	Híbrido	7.017	0,32%	64,94	456
Ourinvest Jpp Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	Híbrido	25.025	0,77%	79,59	1.992
Paramis Hedge Fund Fundo De Investimento Imobiliário - Fil Responsabilidade Limitada	Não	Híbrido	284.181	1,92%	8,81	2.504
Fundo De Investimento Imobiliário Rbr Crédito Imobiliário Estruturado Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	8.732	0,07%	97,80	854
Rbr Premium Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	Híbrido	22.237	0,64%	85,39	1.899
Santander Papéis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário - Resp Limitada	Não	CRI	184.150	0,62%	9,20	1.694
Vinci Credit Securities Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	Renda	280.538	1,37%	7,40	2.076
						27.876

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.ou geridos pelo mesmo gestor do Fundo.

Seguem as informações sobre os principais Fundos de Investimento Imobiliário - FILs que compõem a carteira do Fundo:

Cyrela Crédito - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

O Cyrela Crédito Fundo de Investimento Imobiliário – CYCR11 ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tendo iniciado suas atividades em junho de 2021. O Fundo é registrado junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 36.501.233/0001-15. Seu objetivo principal é a aplicação de recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), debêntures, LCIs, LHS, cotas de fundos imobiliários e, de forma complementar, participações em empreendimentos imobiliários, visando à geração de renda recorrente e ganhos de capital.

A política de investimento do Fundo prioriza a alocação em CRIs de origemação própria, majoritariamente indexados ao IPCA, com balanceamento por operações atreladas ao CDI e, em menor proporção, investimentos em co-incorporações residenciais.

A gestão da carteira é realizada pela CY.Capital Gestora de Recursos LTDA, enquanto a administração fiduciária do Fundo é exercida pelo Banco Genial S.A. O Fundo possui taxa de administração e gestão de 0,95% ao ano sobre o patrimônio líquido e taxa de performance equivalente a 20% do que exceder o IPCA acrescido da média do IMA-B 5 do semestre anterior mais 1,0% ao ano. O CYCR11 é destinado a investidores em geral, com cotas negociadas em mercado regulamentado.

Eqi Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)

O EQI Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – EQIR11 ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo iniciou suas operações em agosto de 2021, estando devidamente registrado junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 41.076.380/0001-25. Seu objetivo principal é investir majoritariamente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), buscando compor uma carteira com risco de crédito moderado e proporcionar aos cotistas uma rentabilidade alvo de longo prazo atrelada ao IPCA acrescido de prêmio real.

A política de investimento do Fundo contempla a alocação predominante em CRIs indexados ao IPCA, ao CDI e, em menor proporção, em ativos prefixados, além da possibilidade de investimento em cotas de outros fundos imobiliários e manutenção de parcela do patrimônio em caixa para gestão de liquidez. A carteira é amplamente diversificada em termos de devedores, setores econômicos, regiões geográficas e estruturas de garantia, com foco na mitigação de riscos de crédito.

Real Investor Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (60.801.196/0001-45)

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 30 de junho de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

A gestão da carteira é realizada pela EQI Asset Gestão de Recursos Ltda., enquanto a administração fiduciária do Fundo é exercida pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição responsável pelos serviços de administração, escrituração e atendimento aos cotistas. O Fundo não possui taxa de performance, sendo cobrada taxa de administração anual de 1% sobre o patrimônio líquido. O EQIR11 é destinado ao público em geral, conforme classificação regulatória, e suas cotas são negociadas em mercado regulamentado, observadas as disposições da legislação e da regulamentação vigente.

Fundo De Investimento Imobiliário - FII Fyto Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada (*)

O FII Fyto Recebíveis Imobiliários – FYTO11 (“Fundo”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tendo iniciado suas atividades em novembro de 2013. O Fundo é registrado junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 18.085.673/0001-57. Seu objetivo principal consiste no investimento preponderante em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), buscando a geração de renda recorrente e a preservação do capital dos cotistas, por meio de uma carteira diversificada e com estruturas robustas de garantias.

A política de investimento do Fundo contempla a alocação majoritária em CRIs com lastro pulverizado, garantias reais e fluxo de recebíveis imobiliários, podendo também manter parcela do patrimônio em caixa para fins de gestão de liquidez.

A gestão da carteira é realizada pela Fyto Capital Administradora de Recursos Ltda., enquanto a administração fiduciária, escrituração e custódia dos ativos são exercidas pelo Banco BTG Pactual S.A., instituição devidamente autorizada pela CVM. O Fundo não possui taxa de performance, sendo cobrada taxa total de 1,10% ao ano sobre o patrimônio líquido, englobando as taxas de administração, gestão e escrituração. O FYTO11 é destinado a investidores em geral, com cotas negociadas em mercado regulamentado, e seus rendimentos são distribuídos semestralmente, sendo isentos de imposto de renda para pessoas físicas que atendam aos requisitos legais.

Iridium Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)

O Iridium Fundo de Investimento Imobiliário – IRIM11 (“Fundo”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tendo iniciado suas atividades em maio de 2021. O Fundo é registrado junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 41.076.564/0001-95. Seu objetivo principal consiste no investimento preponderante em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), bem como, de forma complementar, em cotas de outros fundos imobiliários e ativos imobiliários diversos, buscando a geração de renda recorrente e a preservação patrimonial no longo prazo.

A política de investimento do Fundo contempla a alocação majoritária em CRIs indexados principalmente ao IPCA, além de exposições relevantes a ativos indexados ao CDI e a outros índices de inflação.

A gestão da carteira é realizada pela Iridium Gestão de Recursos Ltda., enquanto a administração fiduciária, custódia e escrituração do Fundo são exercidas pelo Banco BTG Pactual S.A., instituição autorizada pela CVM.

Js Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário

O JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – JSCR11 (“Fundo”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tendo iniciado suas atividades em junho de 2024. O Fundo é registrado junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 54.866.214/0001-74. Seu objetivo principal consiste no investimento preponderante em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), bem como, de forma complementar, em cotas de outros fundos imobiliários e ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário, buscando a geração de renda recorrente e a preservação do capital dos cotistas.

A política de investimento do Fundo contempla a alocação majoritária em CRIs indexados principalmente ao IPCA e ao CDI, mantendo também posições táticas em CRIs de curto prazo e parcela do patrimônio em ativos de liquidez.

A gestão da carteira é realizada pela Safra Asset Management, enquanto a administração fiduciária do Fundo é exercida pela Safra Asset Corretora de títulos e Valores Imobiliários S.A., instituição devidamente autorizada pela CVM. O Fundo possui taxa de administração e gestão de 1,0% ao ano sobre o patrimônio líquido e taxa de performance correspondente a 10% do retorno que exceder o IMA-B, conforme previsto em regulamento. O JSCR11 é destinado a investidores em geral, com cotas negociadas em mercado regulamentado.

Ourinvest Jpp Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada

O Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário – OUJP11 (“Fundo”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tendo sido constituído em julho de 2016. O Fundo é registrado junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 26.091.656/0001-50. Seu objetivo principal consiste na aplicação predominate de seus recursos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), podendo ainda investir, de forma complementar, em cotas de fundos imobiliários e ativos de renda fixa, visando à geração de renda recorrente e à preservação do capital dos cotistas.

A política de investimento do Fundo permite a alocação de até 100% do patrimônio líquido em CRIs seniores ou de classe única e até 15% em CRIs subordinados, observados os critérios de elegibilidade previstos em regulamento.

A gestão da carteira é realizada de forma conjunta pela JPP Capital Gestão de Recursos Ltda. e pela Fator ORE Asset Gestão de Recursos Ltda., enquanto a administração fiduciária, custódia e escrituração do Fundo são exercidas pelo Banco Finaxis S.A., instituição devidamente autorizada pela CVM. O Fundo possui taxa de administração de 1,05% ao ano sobre o patrimônio líquido e taxa de performance equivalente a 20% do retorno que exceder o benchmark, definido como o IMA-B 5 acrescido de 0,50% ao ano. O OUJP11 é destinado a investidores em geral, com cotas negociadas em mercado regulamentado.

Paramis Hedge Fund Fundo De Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

O Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – PMIS11 (“Fundo”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tendo iniciado suas atividades em novembro de 2023. O Fundo é registrado junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 51.868.778/0001-58. Seu objetivo principal é a geração de rendimentos mensais aos cotistas por meio da aplicação em ativos financeiros de natureza imobiliária, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), cotas de fundos imobiliários, debêntures, LCIs e LHs, adotando estratégia multiestratégia com flexibilidade de alocação.

A gestão da carteira é realizada pela Paramis BR Investimentos Ltda, enquanto a administração fiduciária, escrituração e custódia dos ativos são exercidas pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A. O Fundo possui taxa de administração e gestão total de 1,10% ao ano sobre o patrimônio líquido, além de taxa de performance correspondente a 20% do que exceder o maior entre IPCA + 3% e o IPCA acrescido do yield do IMA-B 5. O PMIS11 é destinado a investidores em geral, com cotas negociadas em mercado regulamentado.

Vinci Credit Securities Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

O Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário – VCRI11 (“Fundo”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tendo iniciado suas atividades em maio de 2021. O Fundo é registrado junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 41.081.374/0001-66. Seu objetivo principal é a geração de renda recorrente aos cotistas por meio do investimento preponderante em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), com gestão ativa e foco na alocação eficiente de risco e retorno.

A gestão da carteira é realizada pela Vinci Gestora de Recursos Ltda. e pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., enquanto a administração fiduciária e a escrituração do Fundo são exercidas pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. O Fundo possui taxa de administração escalonada conforme o patrimônio líquido e taxa de performance correspondente a 20% do que exceder o benchmark, definido como IPCA acrescido de prêmio variável atrelado ao IMA-B 5. O VCRI11 é destinado a investidores em geral, com cotas negociadas em mercado regulamentado.

Movimentação do período

Saldo inicial	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	31.581
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(3.933)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(177)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	515
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(110)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	27.876

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo inicial	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	2.022
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	(2.022)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	-

6. Encargos e taxa de administração, gestão e performance

(a) Taxa de administração e gestão	270
(b) Taxa de performance	42
	312

(a) A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração de 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo de Cotas do Fundo; ou (a.2) caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro do Fundo de Cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo de Cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento do Fundo de Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observada a remuneração mínima mensal de R\$ 20, a ser corrigida anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação positiva do IGP-M, sendo certo que, nos primeiros 12 meses de funcionamento do Fundo, a contar da data da 1ª integralização de cotas do Fundo, a remuneração mínima será de R\$ 10 e 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 7, a ser corrigida anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação positiva do IGP-M, sendo certo que, nos primeiros 12 meses de funcionamento do Fundo, a contar da data da 1ª integralização de cotas do Fundo, a remuneração mínima será de R\$ 5. A gestora recebe por seus serviços uma taxa de gestão de 0,85% (oitenta e cinco centésimos) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

(b) A Taxa de Performance corresponde a 15% do rendimento que exceder o benchmark definido no regulamento, sendo este composto pela variação do IPCA acrescida de um fator adicional baseado no Yield do índice IMA-B 5 da ANBIMA. O cálculo considera o rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre, acumulado e corrigido nos casos em que não houver superação do benchmark em períodos anteriores. O valor base de comparação corresponde ao total de recursos integralizados pelos investidores, líquido de amortizações. A taxa é provisionada mensalmente e paga semestralmente, somente quando há efetiva geração de valor acima do parâmetro de referência, não representando promessa ou garantia de rentabilidade.

Não serão cobradas taxas de ingresso de ingresso ou saída.

Real Investor Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (60.801.196/0001-45)

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 30 de junho de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no décimo terceiro dia útil do mês subsequente ao do recebimento da receita. Em caso de distribuição mensal, eventual saldo de resultado porventura não distribuído como antecipação será pago até o último dia útil dos meses de setembro e março, após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo, composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada no Regulamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2025 a 31/12/2025
Lucro líquido do período	3.060
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	17
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	42
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários - FIs	110
(Receitas)/Despesas operacionais não pagas/recebidas	(309)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	2.920
Retenção de rendimento semestral - 5%	(134)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(134)
Rendimentos apropriados	2.786
Rendimentos a distribuir	(507)
Rendimentos líquidos pagos no período	2.279
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	5,40
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95%

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos subscritas e integralizadas

31/12/2025	
Quantidade	R\$
422.144	42.214
422.144	42.214
	100,00

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

Por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Especial de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado as condições descritas no Regulamento.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 42.214 com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando 422.144 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 11 de junho de 2025 e encerrada em 03 de julho de 2025.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período de 30 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

No período de 30 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, o Fundo não arcou com gastos de colocação de cotas.

8.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias do (s) Ativos, 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 aos Ativos do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

No período de 30 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, o Fundo não constituiu reserva de contingência

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2025
Lucro líquido do período	3.060
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
- Cotas de investimentos integralizadas	42.214
Total das adições/deduções	42.214
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	7,25%

(*) 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 no Fundo

Taxa de administração
Taxa de Performance
Outras despesas operacionais

31/12/2025	
Valores	Percentual
270	0,64%
42	0,10%
50	0,12%
363	0,86%
	41,959

Patrimônio líquido médio do 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 ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

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

14. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6 e 10.

Real Investor Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (60.801.196/0001-45)

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 30 de junho de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

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	31/12/2025			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.811	-	1.811
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	-	13.448	-	13.448
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	27.876	-	-	27.876
Total do ativo	27.876	15.259	-	43.135

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa 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 a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço a Classe.
- 16.2 A política de divulgação de informações relativas o 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 Em 05 de maio de 2025, através dos Atos de Deliberação do Administrador, a Classe resolve alterar o item (iii) do "Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Real Investor Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", datado de 05 de maio de 2025 ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), o qual passará a vigorar conforme a redação a seguir: (iii) Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo única ("Cotas"), no valor total de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), conforme as características constantes do Regulamento ("Primeira Emissão"). As cotas objeto da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta Pública", respectivamente); uma vez que a classe única se enquadra nos requisitos do referido dispositivo. Tendo em vista que, nesta data, o Fundo única do Fundo não possui cotistas, os Prestadores de Serviços Essenciais, nos termos do inciso I do artigo 52 da Parte Geral da Resolução da CVM nº 175, datada de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, resolvem alterar o regulamento do Fundo, a fim de atender às exigências formuladas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, o qual passará a vigorar conforme a versão constante no Anexo I a este Instrumento de Rerratificação.
- 16.4 Em 05 de agosto de 2025, foi publicado o Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal iniciado em 18 de julho de 2025 com a deliberação de aprovar a Inclusão da possibilidade de instauração de programa de recompra de cotas do Fundo. Deste modo, fica incluído o item 4.9 no Anexo I ao Regulamento do Fundo, que passa a vigorar com a seguinte redação: "4.8 O Administrador, conforme orientação do Gestor, poderá utilizar recursos do Fundo para recomprar suas próprias cotas, com a finalidade exclusiva de cancelamento, seja por meio de programa de recompra ou por meio de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de suas próprias cotas ("OPAC"), observados os procedimentos eventualmente previstos nos manuais ou regras da B3, bem como o disposto no Art. 56 e seguintes do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175."
- 16.5 Em 22 de setembro de 2025, através dos Atos de Deliberação do Administrador, a Classe resolve adaptou o seu regulamento para rerratificar a taxa de performance do Fundo constante do regulamento, em razão de questionamentos realizados pelo autorregulador acerca da oscilação no valor da cota diária do Fundo, que, no caso, é calculado de forma mensal, nos termos do inciso I do Art. 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, o que justifica a utilização do inciso I do Art. 52 da parte geral da Resolução CVM 175. A Classe não sofrerá qualquer alteração que dependa de deliberação dos cotistas em assembleia geral, mantendo suas características principais. A modificação decorre exclusivamente da necessidade de adequação às normas regulamentares das entidades reguladora e autorreguladora, nos termos da legislação aplicável.
- 16.6 Em decorrência do Comunicado ao Mercado publicado em 25 de agosto de 2025 pela Virgo Companhia de Securitização, a Administradora informa que vem acompanhando de forma diligente os ativos emitidos pela referida companhia, reforçando seu compromisso com a transparência, a governança e o monitoramento contínuo dos ativos. Desde o surgimento dos questionamentos acerca da atuação da Virgo, foram adotadas medidas adicionais de supervisão sobre os CRIs em carteira, com foco na preservação dos interesses dos cotistas e na estrita observância às normas regulatórias aplicáveis. Cumpre destacar que o Fundo em questão não possui ativos diretamente envolvidos nas operações mencionadas nas notícias recentes. As CRIs atualmente mantidos em carteira permanecem adimplentes, e até o momento, não foi identificado qualquer impacto material sobre a rentabilidade ou a liquidez do Fundo. A Administradora permanece atenta aos desdobramentos regulatórios e operacionais, mantendo interlocução ativa com os gestores, auditores e demais agentes do mercado, com o objetivo de assegurar a adequada precificação dos ativos e a proteção integral dos cotistas.

17. Eventos subsequentes

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

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 15P307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *