

REAL INVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF nº 44.625.612/0001-45

Código ISIN: BRRINVCTF004
Código de Negociação na B3: RINV11
Nome de Pregão: FII REAL INV

FATO RELEVANTE

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) nº 59.281.253/0001-23, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, qualidade de instituição administradora (“Administrador”) da classe única do **REAL INVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”)¹, da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 44.625.612/0001-45 (“Classe Única” e “Fundo”, respectivamente), conforme recomendação da gestora do Fundo, a **REAL INVESTOR ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.570.951/0001-12 (“Gestor”), vem comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que aprovou na presente data, por meio do “*Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª (Quarta) Emissão do Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Ato do Administrador”), nos termos do item 15.8 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), a realização da quarta emissão de cotas da Classe Única, a qual será realizada por meio de oferta pública, a ser distribuída sob o regime de melhores esforços de colocação (“4ª Emissão” e “Oferta”, respectivamente), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Instrução CVM 472², e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser submetida ao rito de registro automático perante a CVM.

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo.

I. Rito: a 4ª Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VII, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta Pública”, respectivamente);

^{1 2} A Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, foi revogada pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.

II. Público-Alvo da Oferta: a Oferta será destinada exclusivamente aos investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais” ou “Investidores”).

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

IV. Coordenador líder e regime de distribuição das novas cotas: a distribuição primária das novas cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificada (“Coordenador Líder”).

V. Quantidade de Cotas: serão emitidas, inicialmente, até 1.161.063 (um milhão, cento e sessenta e um mil e sessenta e três) novas cotas (“Cotas”), em série única, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

VI. Preço de Emissão e Integralização: o preço de emissão das Cotas será de R\$ 107,66 (cento e sete reais e sessenta e seis centavos) por Cota, calculado com base na cota patrimonial de fechamento do dia 31 de agosto de 2024 (“Preço de Emissão”).

VII. Custos: os custos de distribuição não serão arcados pela Classe Única e/ou pelos Cotistas e Investidores subscritores das Cotas. Os custos de distribuição serão pagos direta e exclusivamente pelo Gestor. “Custo de Distribuição” significa a totalidade dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas, sejam estas taxas regulatórias, honorários de prestadores de serviços e remuneração dos participantes da Oferta.

VIII. Montante Total da Oferta: o valor total da 4ª Emissão será de, inicialmente, até R\$ 125.000.042,58 (cento e vinte e cinco milhões, quarenta e dois reais e cinquenta e oito centavos), na data de emissão das Cotas, considerando o Preço de Emissão, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (abaixo definida), respeitado o Montante Mínimo da Oferta (“Montante Total da Oferta”).

IX. Taxa de Distribuição Primária: não será cobrada Taxa de Distribuição Primária.

X. Lote Adicional: a quantidade de Cotas pode, a critério do Gestor e do coordenador líder, ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, 232.213 (duzentas e trinta e duas mil, duzentas e treze) Cotas (“Lote Adicional”). As Cotas do Lote Adicional conservarão as mesmas características das Cotas, inclusive no tocante a destinação dos recursos.

XI. Distribuição Parcial: será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 185.770 (cento e oitenta e cinco mil, setecentas e setenta) Cotas, perfazendo o montante de R\$ 19.999.998,20 (dezenove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e oito reais e vinte centavos), considerando o Preço de Emissão ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento da Captação Mínima, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores e cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta Pública ou da data de liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta Pública que será divulgado pelo Administrador. Na hipótese de colocação parcial da 4ª Emissão, o saldo das Cotas não colocadas será cancelado pelo Administrador.

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

Não obstante o disposto acima, quando realizada a respectiva liquidação, o Cotista, no âmbito do direito de preferência ou do direito de subscrição de sobras e montante adicional, e o Investidor Profissional que submeter a ordem de investimento ou celebrar o pedido de subscrição das Cotas durante o período de Oferta, receberá o recibo correspondente à quantidade de Cotas da 4ª Emissão por ele adquiridas, e se converterá em tal Cota depois da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, da obtenção de autorização da B3 e do anúncio de distribuição dos rendimentos líquidos *pro rata* auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Cotas, tais como cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 46 da Instrução CVM 472³ ("Investimentos Temporários").

As Cotas cuja integralização tenha sido realizada junto ao Escriturador não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão, sendo de responsabilidade de cada Investidor e/ou Cotista a transferência das referidas Cotas

³ A Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, foi revogada pela Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, tendo o artigo 46 da Instrução CVM 472 sido substituído pelo artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3, que deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o respectivo Investidor e/ou Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo Agente de Custódia de preferência do Investidor e/ou Cotista que realizar a transferência em questão.

XIII. Direito de Preferência: será assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no 3º dia útil subsequente à publicação do Anúncio de Início da Oferta Pública (“Anúncio de Início”) e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o exercício do direito de preferência na subscrição de Cotas, com as seguintes características (“Direito de Preferência”):

- a. *Período para exercício do Direito de Preferência:* 10 (dez) dias úteis, para exercício junto ao escriturador das Cotas, e 9 (nove) dias úteis, para o exercício junto à B3, contados a partir do 6º (sexto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início (“Data de Início do Direito de Preferência” e “Período do Direito de Preferência”, respectivamente);
- b. *Posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência:* posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início (“Data-Base”);
- c. *Percentual de subscrição:* o fator de proporção para subscrição de Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será equivalente a 0,59890377154, o qual será aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base do Direito de Preferência, observando que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) (“Fator de Proporção”);
- d. *Direito de subscrição de Sobras do Direito de Preferência e Montante Adicional:* adicionalmente, aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, será conferido o direito de subscrever as Cotas não subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (“Direito de Subscrição de Sobras”). O Fator de Proporção para o cálculo do número de Cotas que poderão ser subscritas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras será divulgado junto ao Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas (além do Fator de Proporção descrito no parágrafo acima), especificando a quantidade de Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Cotas existentes para as Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional”, e quando denominado em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras como “Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”), sendo certo que em caso de excesso de demanda será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Cotas subscritas por cada um deles durante os períodos do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, em relação à totalidade de Cotas subscritas nesse mesmo período. Após a alocação das

Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, a quantidade de Cotas remanescentes será colocada pela instituição intermediária líder da Oferta junto aos Investidores Profissionais;

e. *Negociação*: o Direito de Preferência não poderá ser objeto de negociação

XIV. Investimento Mínimo: não haverá investimento mínimo por Investidor no âmbito da Oferta, tendo-se em vista que apenas admite-se a subscrição de Cotas em número inteiro.

XV. Cronograma da Oferta:

#	Eventos	Data
1	• Divulgação do Ato do Administrador e do Fato Relevante	17/09/2024
2	• Registro da Oferta na CVM e Divulgação do Anúncio de Início	17/09/2024
3	• Data de Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	20/09/2024
4	• Início do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	25/09/2024
5	• Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3	07/10/2024
6	• Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	08/10/2024
7	• Liquidação do Direito de Preferência	09/10/2024
8	• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	10/10/2024
9	• Início do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	11/10/2024
10	• Encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	16/10/2024
11	• Encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	17/10/2024
12	• Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	23/10/2024
13	• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	24/10/2024
14	• Início do Período de Subscrição	04/11/2024

15	• Encerramento do Período de Subscrição	07/03/2025
16	• Procedimento de Alocação	10/03/2025
17	• Liquidação da Oferta	13/03/2025
18	• Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	14/03/2025

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

XVII. Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 4ª Emissão: as Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo Investidor que subscrever as Cotas durante o período da Oferta, do respectivo pedido de subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, assim como pelo Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, oportunidade na qual receberá o recibo das Cotas ora subscritas, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação da Oferta, junto ao seu respectivo Agente de Custódia e/ou do Escriturador, pelo Preço de Emissão.

XVIII. Prospecto: dispensado nos termos do Art. 9, inciso I, da Resolução CVM 160;

XIX. Lâmina: dispensada nos termos do Art. 23, § 1º da Resolução CVM 160;

XX. Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. O Administrador fica autorizado a tomar as providências necessárias para a realização da Emissão e da Oferta, respeitados os parâmetros ora aprovados;

INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

A REFERIDA OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE À INVESTIDORES PROFISSIONAIS E, PORTANTO, FOI DISPENSADA DE DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA PARA REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER

CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA, UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS OU UMA OFERTA DAS COTAS.

O EMISSOR E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM FORTEMENTE QUE OS COTISTAS E INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA PÚBLICA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE FATO RELEVANTE, BEM COMO DAS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO *SITE* DO FUNDO E DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472⁴, BEM COMO O REGULAMENTO DO FUNDO, QUE CONTEMPLAM AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Para fins do disposto neste Fato Relevante, considerar-se-á(ão) “Dia(s) Útil(eis)” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, quando não houver expediente na B3.

Quaisquer comunicados aos Investidores, relacionados à Oferta, serão divulgados por meio de Comunicado ao Mercado ou Fato Relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>), do Administrador/Coordenador Líder (<https://www.btgpactual.com/>), e do Fundo (<https://www.realinvestor.com.br/fundos/rinv11>)

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.



Rio de Janeiro, 17 de setembro de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.
Administrador

⁴ A Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, foi revogada pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.