

# **Demonstrações Financeiras**

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração) com Relatório do Auditor Independente

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do

### **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A)  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 28 de março 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência da Administradora do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário em 28 de março de 2024 e o desempenho de suas operações para o período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024, 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 à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Enfâse**

#### *Mudança da Administradora do Fundo*

Conforme mencionado na nota explicativa 2, em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 21 de março de 2024, foi aprovada a transferência da Administradora do Fundo para a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, a partir do fechamento das operações do dia 28 de março de 2024. As demonstrações financeiras referentes ao período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024, elaboradas em decorrência do processo de transferência, não apresentam a demonstração das evoluções do patrimônio líquido de forma comparativa com o período anterior. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## **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 o 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 esse principal assunto 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 da Fundo.

### Aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 28 de março de 2024, o Fundo possuía em sua carteira, investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 77.974 mil equivalentes a 84,02% do seu patrimônio líquido. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário foi considerada o principal assunto de auditoria.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário incluíram, entre outros, a comparação dos preços de ativos com cotações de mercado e recálculo das posições detidas pelo Fundo; Análise da custódia das cotas de fundos de investimento imobiliário e conciliação da posição de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa no 5.b.

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

## **Outros assuntos**

### *Auditoria dos valores correspondentes*

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório, em 02 de abril de 2024, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

## **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.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras - - Continuação**

- 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.



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

São Paulo, 05 de dezembro de 2024.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC SP034519/O

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

Emerson Morelli  
Contador CRC-SP249401/O

# Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

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

## Balanco patrimonial

Em 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Nota	2024	
		Valor	% sobre o PL
<b>Ativo</b>			
<b><u>Circulante</u></b>		<b>94.366</b>	<b>101,68%</b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>		<b>10.830</b>	<b>11,67%</b>
<b>Disponibilidade</b>		<b>21</b>	<b>0,02%</b>
Conta Banco Movimento		21	0,02%
<b>Cotas de fundos de investimento em renda fixa</b>	<b>4</b>	<b>2.461</b>	<b>2,65%</b>
OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo		2.461	2,65%
<b>Ações negociadas</b>	<b>6</b>	<b>8.348</b>	<b>9,00%</b>
Ações de companhias abertas		8.348	9,00%
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>83.525</b>	<b>90,00%</b>
<b>Cotas de fundos de investimento imobiliário</b>	<b>5.b</b>	<b>77.974</b>	<b>84,02%</b>
Cotas de fundo Imobiliário - FII		77.974	84,02%
<b>Certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>5.a</b>	<b>5.551</b>	<b>5,98%</b>
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI		5.551	5,98%
<b>Pagamentos antecipados</b>		<b>11</b>	<b>0,01%</b>
Taxa Bovespa		11	0,01%
<b>Total do ativo</b>		<b>94.366</b>	<b>101,68%</b>

## Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

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

### Balanco patrimonial

Em 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

#### Passivo

<u>Circulante</u>		<u>1.565</u>	<u>1,68%</u>
Rendimentos a distribuir	8.d	1.061	1,14%
IR - Ganho de Capital		390	0,42%
Taxa de administração		74	0,08%
Taxa de performance		36	0,04%
Auditoria		3	0,00%
Taxa B3/Selic		1	0,00%
<b>Total do passivo</b>		<b>1.565</b>	<b>1,68%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>8</b>	<b>92.801</b>	<b>100,00%</b>
Cotas integralizadas		89.288	96,21%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(113)	(0,12%)
Reservas		3.626	3,91%
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>94.366</b>	<b>101,68%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



# Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

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

## Demonstração do resultado

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Nota	2024
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>		<b>67</b>
OT soberano Fundo de investimento renda fixa referenciado DI longo prazo		99
Tributos		(32)
<b>Ações negociadas</b>		<b>99</b>
Resultado com ações de companhias abertas	6	355
IR sobre ganho de capital - Cotas de Ações		(256)
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>3.711</b>
Resultado com cotas de fundo Imobiliário - FII	5.b	1.264
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário	5.b	2.390
IR sobre ganho de capital - Cotas de FII		(133)
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários - CRI	5.a	190
<b>Demais receitas</b>		<b>148</b>
Reversão de Provisões Operacionais		148
<b>Resultado Líquido de Ativos financeiros</b>		<b>4.024</b>
<b>Outras Despesas Operacionais</b>		<b>(374)</b>
Taxa de gestão	10	(110)
Taxa de administração	10	(104)
Corretagens		(77)
Taxa de performance	10	(36)
Demais despesas		(47)
<b>Resultado do período</b>		<b>3.650</b>
Quantidade de cotas		845.435
<b>Resultado por cota (em Reais)</b>		<b>4,32</b>

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

# Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

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

## Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Nota	Cotas integralizadas	(-) Custos relacionados a emissão de cotas	Lucro/prejuízo acumulados	Reservas	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>89.288</b>	<b>(113)</b>	-	<b>3.019</b>	<b>92.194</b>
Distribuição de rendimentos	8.d	-	-	(3.043)	-	(3.043)
Resultado do período		-	-	3.650	-	3.650
Reservas		-	-	(607)	607	-
<b>Em 28 de março de 2024</b>		<b>89.288</b>	<b>(113)</b>	-	<b>3.626</b>	<b>92.801</b>

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

# Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

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

## Demonstração dos fluxos de caixa

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	<b>2024</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	
OT soberano Fundo de investimento renda fixa referenciado DI longo prazo	99
Restituição de multa sobre operações em bolsa	72
Taxa de performance	(292)
Taxa de gestão	(110)
Taxa de administração	(102)
Corretagens	(77)
Auditoria	(36)
Tributos	(32)
Taxa B3/Selic	(19)
Taxa de custódia	(19)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(516)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	
Dividendos Recebidos da Cia Investida	43
Compra/Venda de Cotas de FII	(1.118)
Recebimento de rendimentos de Cota de FII	2.390
Compra/Venda de CRI	(438)
Recebimento de amortização/juros de CRI	342
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>1.219</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Pagamento de rendimento aos cotistas	(3.290)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(3.290)</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(2.587)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	5.069
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	2.482
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(2.587)</b>

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

# Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

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

## Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

### 1. Contexto operacional

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

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

- (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”);
- (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”);
- (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”);
- (iv) Letras Hipotecárias (“LH”);
- (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”);
- (viii) Ações, desde desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e
- (ix) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

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

### 2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COSIF), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, alterada pela CVM nº 184/23.

# Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

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

## Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

## 2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras- - Continuação

Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado à nova Resolução. Os impactos da adaptação do Fundo à nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administradora e poderão vir a ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas do Fundo.

Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

### Lei nº 14.754

Em 13 de dezembro de 2023 foi publicada a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), que trouxe alterações à tributação dos fundos de investimento constituídos sob a forma de condomínio fechado.

Os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de maio e novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira do fundo. No momento do resgate, amortização ou distribuição de rendimentos deverá ser aplicada alíquota complementar, se aplicável, conforme o prazo de investimento de cada cotista.

A Lei 14.754 também prevê a tributação do estoque de rendimentos acumulados até 31/12/2023 para os referidos fundos à alíquota de 15%, com pagamento à vista em maio/2024 ou em até 24 parcelas. Alternativamente, o cotista pessoa física residente poderá optar pela tributação do estoque à alíquota de 8%, em duas etapas: (i) sobre os rendimentos apurados até 30/11/2023, com pagamento em 4 parcelas entre dezembro/2023 a março/2024 e (ii) sobre rendimentos apurados entre 01/12/2023 à 31/12/2023, com pagamento à vista em maio/2024.

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para o período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 para atendimento aos objetivos relacionados a transferência de administração, custódia, controladoria e escrituração de cotas do Fundo para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM a partir de 01 de abril de 2024, conforme deliberado em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 21 de março de 2024, conforme informado na Nota 11. Portanto, tal demonstração financeira está apresentada de forma não comparativa.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 05 de dezembro de 2024.

# Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

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

## Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

### 3. Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

#### a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

#### b) Apropriação de receitas e despesas

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

#### c) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos e por aplicações em cotas de fundos de investimento que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 28 de março de 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento reconhecidas ao valor justo por meio do resultado, com liquidez imediata.

#### d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

#### e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

##### **Data de reconhecimento**

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

##### **Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão e mensurados subsequentemente de acordo com sua categoria.

# Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

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

## Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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

### Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:

Essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Em 28 de março de 2024, os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado estão compostos por cotas de fundo de investimento de renda fixa, cujo preço é divulgado pelo administrador, por cotas de fundos de investimento imobiliário e ações de companhias abertas, cujos preços são divulgados pela Bolsa de Valores ("B3"), e pelos certificados de recebíveis imobiliários, cuja forma de precificação está na nota 5.

### f) Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras de acordo com os critérios definidos no CPC 25, faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

### g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "Circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "Não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

### h) Resultado por cota

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

## 4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

## Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

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

### Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### Cotas de fundos de investimento em renda fixa

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

Fundo	2024			
	Quantidade	Valor da Cota	Valor de mercado	Vencimento
OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo	956	2.574,64	2.461	Sem vencimento
<b>Total</b>	<b>956</b>		<b>2.461</b>	



# Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

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

## Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### 5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

#### a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRI

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

Securizadora	Código Cetip	Características	Índice de correção	Lastro	Garantias (*)	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	Quantidade	2024	
											Valor Justo	
Provincia SEC	22D1248921	3ª emissão, série 55ª	13,00% a.a. + IPCA	CCI	(i), (iii) e (v) e (vi)	N/A	Não	28/04/2022	27/05/2026	2.000	1.648	
Casa de Pedra SEC	22G1233041	2ª emissão, série 2ª	11,00% a.a. + INCC DI	CCB	(i), (ii), (iii) e (iv)	N/A	Não	29/07/2022	21/08/2025	1.991	2.112	
Canal SEC	23F1523286	52ª emissão, série 1ª	5% a.a. + DI	NC	(i),(iii); (vi) e (vii)	N/A	Não	14/06/2023	06/07/2033	1.900	1.791	
<b>TOTAL</b>											<b>5.891</b>	<b>5.551</b>

#### Garantias:

- (i) O aval;
- (ii) Alienação Fiduciária de cotas;
- (iii) A alienação Fiduciária de Imóvel;
- (iv) Fundo de obra;
- (v) Sobejo de Resultado de SPE;
- (vi) Fundo de reserva;
- (vii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios

## Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

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

### Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Os ativos são mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, com base em preços cotados para ativos ou passivos similares em mercados ativos, preços cotados para ativos ou passivos idênticos, ou similares em mercados que não sejam ativos, ou informações corroboradas pelo mercado.

Estes são atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, do mercado secundário, da avaliação do risco de crédito e mercado, além disso, a administradora, em conjunto com a Gestora, prepara uma avaliação do valor recuperável de cada CRI e, para os casos de identificação de indícios de perda, efetua lançamento de provisão na rubrica de "Provisão para perdas por redução ao valor recuperável".

Segue movimentação:

	<u>2024</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>5.265</b>
(+) Aquisição de CRI	438
(+) Resultado com certificados de recebíveis imobiliários – CRI	190
(+) Recebimento de amortização/juros de CRI	(342)
<b>Saldo final</b>	<b>5.551</b>

### b) Cotas de fundo Imobiliário – FII

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

Referência	Ticker	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de participação	<u>2024</u>
					Valor de mercado

## Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

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

### Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

i	AFHI11	3.996.951	1.635	0,04%	160
ii	AJFI11	31.625.978	134.775	0,43%	1.334
iii	BROF11	11.610.812	22.349	0,19%	1.296
lv	BTLG11	43.249.151	19.362	0,04%	2.054
v	CACR11	3.823.767	27.023	0,71%	2.813
vi	CLIN11	4.346.763	28.193	0,65%	2.747
vii	CXCI11	2.057.726	2.755	0,13%	232
viii	CXCO11	3.924.500	13.150	0,34%	1.101
ix	DEVA11	14.044.908	17.219	0,12%	733
x	EQIR11	10.909.315	210.970	1,93%	1.878
xi	FAED13	642.168	180	0,03%	29
xii	FAED14	642.168	1.119	0,17%	179
xiii	FATN11	2.781.102	17.513	0,63%	1.690
xiv	FCFL11	3.474.010	7.278	0,21%	891
xv	FIGS11	2.850.000	5.192	0,18%	312
xvi	GARE11	57.485.300	583.000	1,01%	5.346
xvii	GCRI11	1.453.859	45.942	3,16%	3.907
xviii	GTWR11	12.000.000	11.487	0,10%	968
xix	GZIT11	21.841.231	14.610	0,07%	957
xx	HABT11	8.126.783	31.980	0,39%	3.003
xxi	HGBS11	12.729.800	55	0,00%	13
xxii	HGLG11	33.787.575	99	0,00%	17
xxiii	HGRU11	18.406.458	200	0,00%	27
xxiv	IBCR11	958.423	38.566	4,02%	3.033
xxv	ICRI11	3.857.359	11.050	0,29%	1.072
xxvi	IRDM11	36.433.827	43.381	0,12%	3.340
xxvii	JFLL11	1.500.598	17.609	1,17%	1.356
xxviii	KNHF11	19.663.235	25.690	0,13%	2.642
xxix	KNHY11	28.169.507	24.156	0,09%	2.576
xxx	KNHY12	28.169.507	11.580	0,04%	4
xxxi	KNUQ11	7.382.303	27.756	0,38%	2.881
xxxii	NCHB11	15.281.388	794.974	5,20%	7.632
xxxiii	NEWL11	2.033.099	11.776	0,58%	1.376
xxxiv	NEWL12	2.033.099	11.487	0,56%	-
xxxv	NSLU11	1.293.286	4.587	0,35%	890
xxxvi	OURE11	1.077.087	11.907	1,11%	863
xxxvii	PQDP11	251.803	198	0,08%	396
xxxviii	RBRX12	18.810.190	370.761	1,97%	-
xxxix	RBRY11	12.769.521	13.903	0,11%	1.399
Xl	RBRY12	12.769.521	7.773	0,06%	1
xli	RECR11	26.441.650	29.603	0,11%	2.614
xlii	RECT11	8.543.493	21.195	0,25%	909
xliii	RPRI11	3.471.728	22.895	0,66%	2.307
xliv	URPR11	11.675.248	28.730	0,25%	2.583
xlv	VCRI11	17.773.297	850.373	4,78%	7.330
xlvi	XPML11	39.757.965	2.260	0,01%	263
xlvii	ZAVI11	1.173.322	6.179	0,53%	820
	<b>Total</b>	<b>607.100.781</b>	<b>3.584.475</b>		<b>77.974</b>

Durante o período findo em 28 de março de 2024 o Fundo reconheceu o montante de R\$ 2.390 referentes a Rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário e R\$ 1.264 como Resultado com cotas de fundo de investimento imobiliário, conforme Demonstração do resultado.

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **i. AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário de Recebíveis Imobiliário.**

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

#### **ii. AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário**

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O fundo tem por objetivo investir, por meio da exploração comercial imobiliária, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em ativos-alvo, em especial nos imóveis alvo, que se caracterizam como centros comerciais que reúnem um mix de lojas de produtos, serviços variados, lazer e entretenimento (shopping centers e/ou correlatos, tais como strip malls, outlet centers, power centers, dentre outros), mediante a locação, cessão de direitos, cessão de uso ou quaisquer outras forma de exploração dos direitos reais sobre os referidos imóveis alvo, bem como a obtenção de ganho de capital, mediante a compra e venda dos ativos-alvo, em especial dos imóveis alvo. a obtenção de renda e de ganho de capital pode se dar por meio da titularidade direta dos imóveis alvo ou indiretamente por meio das spes. Adicionalmente, de forma remanescente do seu patrimônio líquido, o fundo poderá realizar investimentos em outros ativos.

#### **iii. BRPR Corporate Offices Fdo De Inv Imob**

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis (investidores em geral). O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio de (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato típico de locação ou “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (“Lei 8.245/91”) ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, localizados no território nacional (“Ativos Alvo”); e (ii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

#### **iv. Btg Pactual Logistica Fdo Inv Imob - Fii**

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O objeto do FUNDO é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para posterior alienação ou locação por meio de contrato típico ou “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada (“Lei 8.245/91”), ou ainda arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados (“AtivosAlvo”). - O Fundo é classificado de acordo com as normas da ANBIMA como FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação Híbrido.

#### **v. Cartesia Recebíveis Imobiliários FII**

É um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Instrução CVM nº 472 e demais instruções expedidas pela CVM. O Fundo destina-se aos investidores em geral, incluindo, mas sem qualquer limitação, pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, entidades de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, sejam ou não eles

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

investidores qualificados ou profissionais, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, desde que observadas as vedações que eventualmente sejam aplicáveis a tais investidores, nos termos da legislação vigente à época do investimento, incluindo a possibilidade de figurar como investidor, seja no mercado primário ou secundário, Fundos por Regimes Próprios de Previdência Social – RPPS, nos termos da Resolução CMN nº 4.963, de 25 de novembro de 2021. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição (i) dos Ativos Alvo, ou (ii) dos Ativos de Liquidez, caso os recursos do Fundo não estejam alocados nos Ativos Alvo e, em ambos casos, desde que atendam aos critérios definidos na Política de Investimento do Fundo, visando proporcionar aos Cotistas remuneração de seu investimento no Fundo, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos Ativos Alvo e pelos Ativos de Liquidez, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **vi. Clave Índices De Preços Fundo De Investimento Imobiliário**

É um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O FUNDO é destinado a investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do FUNDO, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários. O objeto do FUNDO é aplicar, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), e, (b) adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”); (ii) Letras Hipotecárias (“LH”); (iii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iv) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); (v) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vi) debêntures, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (“Debêntures e Outros Títulos Imobiliários”); (vii) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (em conjunto, “Ativos Alvo”).

#### **vii. Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Carteira Imobiliária**

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

#### **viii. Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Imóveis Corporativos**

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

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **ix. Devant Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário**

Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo é destinado aos investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

#### **x. Eqi Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento**

É um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis O FUNDO é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, sendo certo que, (i) até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400/03, ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, as cotas de emissão do Fundo apenas poderão ser negociadas entre investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09. O objeto do FUNDO é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição.

#### **xi. FI Imobiliário Anhanguera Educacional**

Constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, a seguir referido como “Regulamento”, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O principal objetivo do FUNDO é aquisição de terrenos, imóveis comerciais ou de direitos reais a eles relativos, para o desenvolvimento, ampliação e exploração destes mediante locação para o Grupo Anhanguera Educacional, instituição de ensino, que firmará com o fundo, contratos de locação atípica de longo prazo e/ou arrendamento dos bens imóveis adquiridos, doravante designados como “Ativos-alvo”.



## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **xii. Brc Renda Corporativa Fundo De Investimento Imobiliário**

Constituído sob a forma de condomínio fechado, destinado a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior. O Fundo tem prazo de duração indeterminado. O Fundo tem por objetivo proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo.

#### **xiii. FI Imobiliário Campus Faria Lima**

Constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, a seguir referido como "Regulamento", e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Objetivo do FUNDO é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de imóveis comerciais, ou de direitos a eles relativos, prontos ou em construção, onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, com a finalidade de venda, locação típica ou atípica built to suit, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades, doravante designados Ativos-Alvo.

#### **xiv. Fundo de Investimento Imobiliário - General Shopping Ativo E Renda – FII**

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, sendo regido por seu regulamento e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis. O Fundo foi constituído em fevereiro de 2013 e tem por objeto adquirir e explorar, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários comerciais do tipo Shopping Center, construídos ou em fase de construção ou expansão. É destinado a investidores em geral, sejam pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior.

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **xv. Fundo De Investimento Imobiliário Guardian Logística**

O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, concluídos ou em fase de desenvolvimento, para obtenção de renda por meio de locação, arrendamento ou outras formas de exploração, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

#### **xvi. Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário**

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, sendo certo que, até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400/03, ou até que o fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, as cotas de emissão do Fundo apenas poderão ser negociadas entre investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9ºA da Instrução CVM nº 539/13, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09.

O objeto do fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): certificados de recebíveis imobiliários ("CRI's"); letras hipotecárias ("LH's"); letras de crédito imobiliário ("LCI's"); letras imobiliárias garantidas ("LIG's") e outros ativos constantes do artigo 4º do presente Regulamento.

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **xvii. Fundo Investimento Imobiliário Green Towers**

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários. Não há limitação no público alvo do Fundo. O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidades ao seu investimento por meio da busca de renda decorrente da exploração dos Ativos Alvo e também por meio da obtenção de ganho de capital decorrente da negociação dos Ativos Alvo nos termos da Instrução CVM nº 472 ("Ativos").

#### **xviii. Gazit Malls Fundo De Investimento Imobiliário**

É um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O FUNDO é destinado exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor, notadamente o Artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30"), sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no FUNDO, observadas as vedações e restrições da legislação e regulamentação aplicáveis especificamente a determinados cotistas assim como, quando aplicáveis, as restrições à negociação das cotas decorrentes do rito adotado para sua distribuição pública, nos termos da regulamentação aplicável, conforme, notadamente, o disposto no Art. 86, incisos II e III, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

#### **xix. Habitat Recebíveis Pulverizados FII**

Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **xx. Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário**

É constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento. O fundo tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais, os quais estejam devidamente construídos ou que sejam objeto de reformas, benfeitorias ou expansões, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, direta ou indiretamente, por meio dos ativos previstos neste Regulamento, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente Shopping Centers, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do fundo.

#### **xxi. CSHG Logística Fdo Inv Imob – FII**

Constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento. O prazo de duração do fundo é indeterminado. O fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do fundo.

#### **xxii. Cshg Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

É constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do FUNDO e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo. O prazo de duração do FUNDO é indeterminado.

O FUNDO tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do FUNDO, sendo certo que o FUNDO irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shopping centers ou da área de logística.

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **xxii. Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral Brei**

É um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades. O fundo tem os seguintes ativos alvos: Cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII") admitidas à negociação nos mercados organizados administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"); letras hipotecárias; letras de crédito imobiliário; e letras imobiliárias garantidas.

#### **xxiv. Itaú Crédito Imobiliário Ipeca Fundo De Investimento Imobiliário**

Organizado sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de cotas ("Cotas") não é permitido, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável. O Fundo receberá recursos de investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários. O Fundo tem o objetivo de obtenção de renda, bem como de eventuais ganhos de capitais, decorrentes do investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, preponderantemente – assim entendido como mais de 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo – através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"). Adicionalmente, o Fundo poderá investir seus recursos em (i) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"), (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), (iii) Letras Hipotecárias ("LH"), (iv) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"), e (v) outros ativos, títulos e valores mobiliários, nos termos do item 4.2., abaixo, a critério do Gestor independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas ("Política de Investimento").

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **xxv. Fundo De Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários**

É um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O FUNDO é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. O objeto do FUNDO é aplicar, primordialmente, em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

#### **xxvi. Jfl Living Fundo De Investimento Imobiliário**

É um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668/93, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O prazo de duração do Fundo é indeterminado. O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de Cotas. O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

#### **xxvii. Kinea Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário**

O fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de Cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, para fins de obtenção de renda e de eventuais ganhos de capital.

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **xxviii. Kinea High Yield Cri Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

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

#### **xxix. Kinea Unique Hy Cdi Fundo De Investimento Imobiliário**

O fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de Cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, para fins de obtenção de renda e de eventuais ganhos de capital.

#### **xxx. FII Nch Brasil Recebíveis Imob Closed Fund**

É um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável. O objeto do fundo é a realização de investimentos imobiliários, por meio da aquisição, prioritariamente, dos seguintes ativos (“Ativos-Alvo”): (a) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI’s”); (b) letras hipotecárias (“LH’s”); (c) letras de crédito imobiliário (“LCI’s”); (d) letras imobiliárias garantidas (“LIG’s”) e (e) outros ativos constantes do artigo 5o do presente Regulamento.

#### **xxxi. Newport Logística Fundo De Investimento Imobiliário**

É constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais e veículos ou fundos de investimento, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do FUNDO e que busquem retorno sobre seus investimentos de risco no longo prazo. O prazo de duração do FUNDO é indeterminado.

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

O FUNDO tem por objeto a participação em empreendimentos imobiliários de uso industrial ou comercial, que gerem ou possam gerar renda por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação e que atendam à política de investimento do FUNDO, sendo certo que o FUNDO irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários industriais ou comerciais que sejam centros logísticos de distribuição, fábricas ou ativos no setor logístico-industrial, como a aquisição de quaisquer outros ativos permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”), nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

#### **xxxii. FII Hospital Nossa Senhora De Lourdes**

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O objetivo do fundo é a aquisição da totalidade do empreendimento imobiliário denominado Hospital e Maternidade Nossa Senhora de Lourdes (o “Empreendimento”), com a finalidade de participar da sua exploração comercial através de locação ou arrendamento, ou, ainda, vender a referida participação, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos decorrentes da venda, locação ou arrendamento.

#### **xxxiii. Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest**

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

#### **xxxiv. FII Parque Dom Pedro Shopping Center**

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



## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **xxxv. Rbr Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**

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

#### **xxxvi. Fundo De Investimento Imobiliário Rbr Crédito Imobiliário Estruturado**

É constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O FUNDO é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, incluindo pessoas naturais e jurídicas, e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes às atividades do FUNDO e que busquem um retorno de longo prazo para suas aplicações, que seja adequado à política de investimentos do FUNDO.

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **xxxvii. Fundo de Investimento Imobiliário – FII Rec Recebíveis Imobiliários**

FUNDO, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O público alvo do FUNDO será composto por investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável. tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas neste Regulamento: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); (b) Letras Hipotecárias (“LH”); (c) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (d) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida (“Ativos Alvo”).

#### **xxxviii. Fundo de Investimento Imobiliário – FII Rec Renda Imobiliária**

É constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O FUNDO é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. O FUNDO tem por objeto o investimento, preponderantemente, em imóveis com exploração comercial, preferencialmente prontos, bem como imóveis em construção ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, shopping centers e escritórios comerciais (“Imóveis Alvo”) e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda.

#### **xxxix. RBR Premium Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário**

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

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

A participação do FUNDO em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472 será realizada mediante aquisição, pelo GESTOR, dos seguintes ativos: CRI, com risco concentrado ou pulverizado; Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; Cotas de FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; LIG; LCI; LH; Cotas de cotas de FII; e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472.

### **xl. Urca Prime Renda Fundo DE Investimento Imobiliário-FII**

É um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. aplicação em empreendimentos imobiliários, considerando seleção de investimento feita pelo Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou Cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (b) aquisição de Cotas de FIP, ou Cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, (c) aquisição e negociação de Certificados de Recebíveis Imobiliários devidamente registrados perante a B3 para negociação; (d) aquisição e negociação de Cédulas de Crédito Imobiliárias físicas ou eletrônicas; (e) aquisição e negociação de Letras de Créditos Imobiliários; e (f) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ou créditos lastreados em imóveis, e desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **xli. Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**

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

#### **xlii. Xp Malls Fundo De Investimento Imobiliário Fii**

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários. Caso o Fundo adquira Imóveis, esse investimento visará proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

## Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

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

### Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

#### xlii. Zavit Real Estate Fund Closed Fund

Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. serão considerados ativos imobiliários, cuja aquisição, locação e/ou alienação será permitida ao Fundo, quaisquer dos seguintes ativos: (a) imóveis localizados no território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, (c) ações ou cotas de sociedades, inclusive sociedades em conta de participação, cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (d) cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, ou (e) valores mobiliários ou títulos (tais como Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, Letras Hipotecárias, Letras de Crédito Imobiliário, Letras Imobiliárias Garantidas), desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

#### 6. Ações negociadas

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

				2024
	Razão Social	Cód. Papel	Quantidade	Valor de Mercado
i	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.	ALOS3	61.300	1.466
iii	Even Construtora e Incorporadora S.A.	EVEN3	66.500	559
iii	Log Commercial Properties e Participações	LOGG3	37.500	857
iv	Moura Dubeux Engenharia S.A.	MDNE3	98.500	1.255
v	Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.	MELK3	226.500	1.071
vi	MRV Engenharia e Participacoes SA	MRVE3	142.500	1.110
vii	Sao Carlos Empreend E Participacoes SA	SCAR3	34.400	944
viii	Syn Prop & Tech S.A.	SYNE3	123.700	1.086
	<b>Total</b>		<b>790.900</b>	<b>8.348</b>

Durante o período findo em 28 de março de 2024 o Fundo reconheceu o montante de R\$ 355 referentes a Resultado com ações de companhias abertas, conforme Demonstração do resultado.

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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

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

O preço de fechamento da ação divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão relativo ao dia 28 de março de 2024 foi de R\$ 23,92.

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

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

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

O preço de fechamento da ação divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão relativo ao dia 28 de março de 2024 foi de R\$ 8,40.

#### **iii. Log Commercial Properties e Participações (CNPJ: 09.041.168/0001-10)**

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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

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

O preço de fechamento da ação divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão relativo ao dia 28 de março de 2024 foi de R\$ 22,84.

#### **iv. Moura Dubeux Engenharia S/A (CNPJ: 12.049.631/0001-84)**

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

A Companhia, por meio de suas controladas e coligadas (“Grupo”, quando referidas em conjunto), as quais estão relacionadas com suas respectivas participações demonstradas no Anexo I destas notas explicativas, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) compra e venda de imóveis; (b) locação, desmembramento ou loteamento de terrenos; (c) incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; (d) gestão e administração de propriedade imobiliária própria ou de terceiros; (e) realização de serviços de engenharia; e (f) participação em outras sociedades empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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

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

O preço de fechamento da ação divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão relativo ao dia 28 de março de 2024 foi de R\$ 12,74.

### **v. Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (CNPJ: 12.181.987/0001-77)**

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

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

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



## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

O preço de fechamento da ação divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão relativo ao dia 28 de março de 2024 foi de R\$ 4,73.

#### **vi. MRV Engenharia e Participações AS (CNPJ: 08.343.492/0037-30)**

A MRV Engenharia e Participações é a maior incorporadora e construtora da América Latina no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, com 44 anos de atuação, presente em 22 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal. Desde o início de 2020 a Companhia atua também nos Estados Unidos por meio da Resia, com presença em 06 macrorregiões. A MRV integra o Novo Mercado da B3 e é negociada com o código MRVE3 e compõe dentre outras a carteira teórica IBOV.

O preço de fechamento da ação divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão relativo ao dia 28 de março de 2024 foi de R\$ 7,79.

#### **vii. A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (CNPJ: 29.780.061/0001-09)**

É uma empresa de investimento e administração de imóveis comerciais. Seu foco de atuação é a compra de edifícios de escritório grandes e com ineficiências. Posteriormente, a empresa corrige falhas e aumenta a rentabilidade dos imóveis.

O portfólio da empresa tem principalmente edifícios de escritórios padrão classe A e imóveis de varejo. A São Carlos está presente nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

O início da empresa se deu em 1989, como controlada do grupo Lojas Americanas. A empresa foi criada para atuar no desenvolvimento e na administração de shopping centers. Em 1999 ocorre a cisão dos ativos imobiliários e é criada a São Carlos. Com capital aberto na bolsa, a empresa não possuía mais vínculo societário com a antiga controladora.

Em 2006 a empresa aderiu ao segmento de listagem Novo Mercado, de mais alto grau de governança corporativa. Também realizou uma oferta pública de ações, captando aproximadamente R\$ 350 milhões. Em 2011 a São Carlos iniciou investimentos em centros de conveniência, através da sua subsidiária Best Center.

O preço de fechamento da ação divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão relativo ao dia 28 de março de 2024 foi de R\$ 27,46.

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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

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

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

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

O preço de fechamento da ação divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão relativo ao dia 28 de março de 2024 foi de R\$ 8,78.

#### **viii. Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (24.230.275/0001-80)**

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

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

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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

O preço de fechamento da ação divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão relativo ao dia 28 de março de 2024 foi de R\$ 14,00.

## **7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos**

### **a. Gerenciamento**

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

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

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

### **b. Fatores de Risco**

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **Risco de Mercado**

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos.

Em caso de queda do valor dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

#### **Risco de crédito**

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

#### **Risco de liquidez**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas – em comparação com ações e títulos públicos – seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

## **8. Patrimônio líquido**

### **Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas**

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

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

Cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo.

#### **a. Subscrição e integralização**

O Fundo iniciou suas atividades em 2022 e sua primeira integralização de cotas foi no montante de R\$ 30.178, correspondente a 300.129 cotas.

Em 2023 houve a oferta pública de distribuição primária da 2ª emissão de cotas, onde o fundo integralizou o montante de R\$ 59.110, correspondente a 545.306 cotas, totalizando 845.345 de cotas.

No período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 não ocorreram subscrições ou integralizações.

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

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

#### **b. Custos relacionados à emissão de cotas**

No período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 não ocorreram custos relacionados a emissão de cotas.

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **c. Amortizações e resgates de cotas**

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

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

Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado no Regulamento, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor deverá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização de principal, na forma mencionada abaixo.

Caso o Gestor não encontre Ativos-Alvo para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

No período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 não houve amortização de cotas.

#### **d. Distribuição de rendimentos**

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

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

## Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

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

### Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### Distribuição de rendimentos

	<b>2024</b>
<b>Resultado líquido contábil</b>	<b>3.650</b>
(+/-) Ajuste das receitas transitadas no caixa	1.476
(+/-) Ajuste das despesas transitadas no caixa	(642)
<b>Lucro conforme regime de caixa</b>	<b>4.484</b>
Rendimentos distribuídos e pagos no exercício atual	1.982
Rendimentos a pagar remanescente na data de transferência (**)	1.061
Total dos rendimentos distribuídos referentes ao exercício anterior	1.308
<b>Total dos rendimentos apropriados do período</b>	<b>3.043</b>
<b>Percentual distribuído (*)</b>	<b>68%</b>

(\*) Os rendimentos apropriados pelo Fundo no período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

(\*\*) O rendimento líquido a pagar remanescente na data de transferência referentes a competência de março de 2024 corresponde a R\$ 1.061

### e. Ambiente de negociação das cotas

As cotas do Fundo são admitidas à negociação no mercado secundário única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balção (“B3”), representado pelo ticker RINV11.

Data	Preço de fechamento
jan/24	R\$ 112,35
fev/24	R\$ 111,62
mar/24	R\$ 113,00

### f. Evolução e rentabilidade

Período findo em	Valor da cota	Rentabilidade (%)
28 de março de 2024	109,77	3,68%

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

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

# Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

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

## Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

## 9. Prestadores de serviços

### Os prestadores de serviços são:

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

## 10. Encargos do Fundo

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

Despesas Administrativas	2024	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Taxa de gestão	110	0,12%
Taxa de administração	104	0,11%
Corretagens	77	0,08%
Taxa de performance	36	0,04%
Taxa de custódia	19	0,02%
Auditoria	19	0,02%
Taxa B3/Selic	9	0,01%
<b>Total:</b>	<b>374</b>	<b>0,40%</b>

**PL Médio** **92.566**

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



## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

- b) Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao escriturador a remuneração mínima mensal de R\$ 3 (três mil reais), apurada conforme abaixo e acrescida à taxa de administração.
- c) A Taxa de Escrituração será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. Referido valor, sempre que aplicável, será acrescido ainda de (a) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (b) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Escriturador (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (c) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais), acrescidos de custos de postagens); e (d) R\$ 700,00 (setecentos reais) por hora/homem de trabalho dedicada a participação em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas e implementação das decisões tomadas, a serem pagas em até 5 (cinco) dias após cada evento, mediante apresentação do respectivo relatório de horas.
- d) A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao gestor, ao custodiante e ao escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste regulamento, como também na regulamentação vigente.
- e) A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.
- f) A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.
- g) Além da parte que lhe cabe na taxa de administração, o Gestor fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”) a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas da 1ª emissão do Fundo, a qual será provisionada mensalmente e pago semestralmente com base no valor apurado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente aos meses expostos anteriormente. As datas de apuração da taxa de performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro. A taxa de performance será calculada da seguinte forma:

# Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

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

## Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

Taxa de performance =

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

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro

## 11. Atos societários

Em 21 de março de 2024 foram aprovadas as seguintes deliberações:

**1)** A substituição da Administradora em 01 de abril de 2024 (“Data de Transferência”), XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS

E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 pela BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Novo Administrador”).

1.1 O Novo Administrador declara aceitar tal transferência, tornando-se o Novo Administrador do Fundo, bem como declara aceitar a total responsabilidade por todos os atos relacionados ao Fundo a partir da Data de Abertura.

1.2 A Administradora assume a responsabilidade de comunicar à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) as deliberações desta assembleia. Ao Novo Administrador cabe confirmar junto à CVM a sua condição de Novo Administrador do Fundo.

1.3 A Administradora assume a responsabilidade de transferir ao Novo Administrador, na Data de Transferência, a administração do Fundo e a totalidade dos valores da carteira do Fundo, deduzidas as taxas de administração e as demais despesas administrativas devidas pelo Fundo até a Data de Transferência, calculadas de forma pro rata temporis, considerando o número de dias corridos até a Data de Transferência, incluindo as despesas e demais encargos que serão pagos ao Administrador na Data de Transferência ou a posteriori pelo Fundo.

1.4 A Administradora responsabiliza-se pelo atendimento à fiscalização do Banco Central do Brasil (“BACEN”), Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e das demais entidades reguladoras e fiscalizadoras, sempre que por elas exigido qualquer esclarecimento acerca dos atos por ele praticados na administração do Fundo, respectivamente, até a Data de Transferência;

## Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

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

### Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

1.5 A Administradora conservará a posse da documentação contábil e fiscal do Fundo, relativa às operações ocorridas até a Data de Transferência, inclusive, em perfeita ordem, comprometendo-se a deixar à disposição do Novo Administrador as demonstrações financeiras do Fundo, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, quando necessário. As obrigações fiscais decorrentes dos fatos geradores ocorridos a partir do 1º (primeiro) dia útil subsequente à Data de Transferência, inclusive, caberão ao Novo Administrador.

1.6 A operacionalização da transferência de administração fica condicionada ao envio, pela Administradora, da totalidade das seguintes informações, nos formatos estipulados e dentro dos seguintes prazos:

- i. pelo não recolhimento ou recolhimento a menor de todo e qualquer tributo cujo contribuinte seja o Fundo, seus prestadores de serviços e os Cotistas, bem como recolhimento de todo e qualquer tributo que a legislação lhe tenha atribuído a responsabilidade pelo recolhimento, relativamente aos fatos geradores ocorridos até a Data de Transferência;
- ii. por preparar e enviar à Receita Federal do Brasil - RFB, a DIRF relativa ao período até a Data de Transferência, em que o Fundo esteve sob sua administração;
- iii. até o 5º (quinto) dia útil anterior à Data de Transferência, o código e a classificação do Fundo junto à ANBIMA, bem como as contas do Fundo na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP(“CETIP”) e no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (“SELIC”), e as informações de passivo do Fundo, inclusive os arquivos contendo os relatórios de perdas a compensar e de classificação tributária, e for o caso, o histórico de desenquadramentos a que o Fundo se sujeitou nos últimos 3 (três) meses, este último no 1º (primeiro) dia útil anterior à Data de Transferência;
- iv. Até o fechamento do primeiro dia útil anterior à Data de Transferência, as informações do ativo do Fundo, inclusive os relatórios de carteira, extratos das “clearings” (CBLC; CETIP; SELIC; SOMA FIX, B3, conforme aplicável) e relatórios de posições dos depósitos em margem;
- v. em até 1 (um) dia útil anterior à Data de Transferência, o registro da base cadastral dos cotistas do Fundo, da posição e do histórico de movimentação dos cotistas do Fundo, incluindo sua situação fiscal e os respectivos documentos e, ainda, as cópias dos documentos cadastrais, ficha cadastral, termos de adesão e ciência de risco e os documentos que amparam eventuais bloqueios de cotas do Fundo;
- vi. prestação de informações às autoridades reguladoras e fiscalizadoras, relativamente ao período até a Data de Transferência, em que o Fundo esteve sob sua administração, incluindo o atendimento à fiscalização do Banco Central do Brasil, CVM, Secretaria da Receita Federal do Brasil e das demais entidades reguladoras e fiscalizadoras, sempre que por elas exigido qualquer esclarecimento relativo ao período até a Data de Transferência, em que o Fundo esteve sob sua administração;
- vii. preparação e envio, aos cotistas, do informe de rendimentos do Fundo relativo ao período em que o Fundo esteve sob sua administração, bem como de outros documentos que devam ser enviados aos cotistas do Fundo nos termos da regulamentação em vigor;
- viii. preparação e envio ao Novo Administrador, em até 3 (três) dias úteis imediatamente subsequentes à Data de Transferência, do balancete e razão do Fundo, referentes ao último mês em que o mesmo esteve sob sua administração e a posição diária da carteira do Fundo relativamente ao dia útil imediatamente anterior à Data de Transferência.

## Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

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

### Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

ix. até o 5º (quinto) dia útil anterior à Data de Transferência, a relação de cotistas do Fundo que possuem cotas bloqueadas em virtude de ordem judicial e, até o 30º (trigésimo) dia corrido imediatamente subsequente à Data de Transferência, cópia simples digitalizada da documentação comprobatória;

x. até o 5º (quinto) dia útil anterior à Data de Transferência, as informações sobre todas as demandas judiciais que envolvam o Fundo, que sejam do seu conhecimento até a referida data;

e

xi. até o 30º (trigésimo) dia corrido imediatamente subsequente à Data de Transferência, cópia simples digitalizada da integralidade do acervo societário do Fundo.

**2)** A substituição do prestador de serviço de custódia na Data de Transferência OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição com sede no município e estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada para prestar tais serviços, na forma da regulamentação aplicável (“Custodiante”) pelo BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“Novo Custodiante”).

**3)** A substituição do prestador de serviço de controladoria e escrituração de cotas, na Data de Transferência, OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição com sede no município e estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada para prestar tais serviços, na forma da regulamentação aplicável (“Controlador e Escriturador”) pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.281.253/0001- 23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 (“Novo Controlador e Novo Escriturador”).

**4)** A alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, que vigorará a partir da Data de Transferência, de forma a refletir: a modificação da sede social do Fundo para o endereço da Nova Administradora;

ii. a substituição da atual instituição administradora do Fundo;

iii. a substituição do prestador de serviços de custódia, controladoria, escrituração, processamento e tesouraria;

iv. inclusão de possibilidade de o Fundo realizar operações de day trade;

v. inclusão de possibilidade de o Fundo investir em sociedades de propósito específico;

## Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

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

### Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

- vi. alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, nos termos do Capítulo VII do regulamento do Fundo, de modo a ajustar ao padrão da Nova Administradora;
- vii. alteração da Taxa de Performance;
- viii. alteração da política de distribuição de resultados, nos termos do Capítulo XXI do regulamento do Fundo, de modo a ajustar ao padrão da Nova Administradora;
- ix. a adaptação/alteração do inteiro teor do regulamento de forma a ajustá-lo ao padrão redacional adotado pela Nova Administradora.

**5)** Autorizar a (i) aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pela Nova Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável (“FII’s Conflitados Nova Administradora”) e (ii) aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico (“FII’s Conflitados Gestor” e, em conjunto com FII’s Conflitados Administrador, “FII’s Conflitados”) desde que as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado e tenham sido objeto de oferta realizada nos termos da regulamentação aplicável, desde que respeitados os critérios abaixo:

- a. As aquisições em FII’s Conflitados deverá observar a limitação de até 50% do patrimônio líquido do Fundo; e
- b. os FII’s Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável, e/ou serem negociados em mercado organizado de valores mobiliários.;

# Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

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

## Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

**6)** A autorização para a Administradora tomar todas as providências necessárias para a implementação das deliberações aprovadas nos itens acima. Por fim, os cotistas e o Novo Administrador aprovam e ratificam por meio da presente todos os atos e operações executados pelo Administrador anteriormente à presente substituição de administrador e destituição do distribuidor, desde a data de início das suas atividades como administrador e distribuidor de cotas do Fundo até a Data de Transferência, incluindo aqueles atos e operações relacionados à aquisição dos ativos integrantes da carteira do Fundo, pelo que declaram: (i) ter ciência, através de meios próprios, dos ativos integrantes da carteira do Fundo, assumindo conscientemente todos os riscos inerentes a estes ativos; (ii) isentar a Administradora de qualquer responsabilidade em relação à aquisição, administração, avaliação, cobrança ou precificação dos ativos do Fundo, bem como em relação à formalização ou constituição de suas garantias, conforme aplicável; e (iii) nada mais a reclamar, dando através da presente ata a mais ampla, total e rasa quitação. Os cotistas do Fundo, neste ato, reconhecem que existem valores em aberto devidos a Administradora, os quais correspondem a despesas consideradas como encargos do Fundo incorridas pela Administradora e deverão ser atualizados até a Data de Transferência e, em seguida, quitados, pelo Fundo ou por sua conta e ordem, até a Data de Transferência. Por fim, em razão das deliberações supracitadas, os cotistas do Fundo dão ao Administrador plena, rasa, geral, irrevogável e irretroatável quitação a todos os atos praticados pela Administradora até a Data de Transferência. O Novo Administrador declara que assume todas as obrigações impostas pela legislação em vigor que regula a atividade de administração do Fundo a partir da Data da Abertura, inclusive. A Administradora, por sua vez, declara que permanecerá responsável por todos os atos por ele praticados e originados durante a sua atuação como administrador do Fundo, de forma que eventuais reclamações e/ou solicitações relacionadas à administração do Fundo realizadas até a Data da Transferência, inclusive, serão encaminhadas a Administradora, sendo que tais reclamações e/ou solicitações não serão de responsabilidade do Novo Administrador.

## 12. Política de divulgação das informações

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

## 13. Informações tributária

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

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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

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

#### **14. Transações com partes relacionadas**

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

#### **15. Demandas judiciais**

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

#### **16. Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

## **17. Eventos subsequentes**

### **Em 15 de maio de 2024 foi deliberado a seguinte matéria:**

Nos termos do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de referência e Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, divulgado no dia 04 de novembro de 2024, haviam sido subscritas e integralizadas 524.770 (quinhentas e vinte e quatro mil, setecentas e setenta) Cotas, correspondentes ao montante total de R\$ 54.061.805,40 (cinquenta e quatro milhões, sessenta e um mil, oitocentos e cinco reais e quarenta centavos), considerando o Preço de Emissão.

Adicionalmente, de acordo com as informações recebidas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e pelo Escriturador, durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, encerrado em 11 de novembro de 2024, foram subscritas e integralizadas 816.115 (oitocentas e dezesseis mil, cento e quinze) Cotas, correspondentes ao montante total de R\$ 84.076.167,30 (oitenta e quatro milhões, setenta e seis mil, cento e sessenta e sete reais e trinta centavos), considerando o Lote Adicional e o Preço de Emissão.

Isto posto, restam 52.391 (cinquenta e dois mil, trezentas e noventa e uma) Cotas que poderão ser subscritas e integralizadas por Investidores Profissionais durante o Período de Subscrição da Oferta.

### **Em 15 de maio de 2024 foi deliberado a seguinte matéria:**

Aprovar as contas e demonstrações contábeis do Fundo, devidamente auditadas, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

### **Em 16 de abril de 2024 foi deliberado a seguinte matéria:**

Início da oferta pública primária da 3ª (terceira) emissão de cotas da Classe Única (“Cotas” e “Oferta”, respectivamente), realizada por meio do rito de registro automático, para distribuição de até 911.010 (novecentas e onze mil e dez) Cotas, todas com valor unitário de R\$ 109,77 (cento e nove reais e setenta e sete centavos) (“Preço de Emissão”), perfazendo o montante total de até R\$ 100.001.567,70 (cem milhões, mil e quinhentos e sessenta e sete reais e setenta centavos), sem considerar as Cotas do Lote Adicional.



## **Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.612/0001-45**

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

### **Notas Explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **Em 14 de maio de 2024 foi deliberado a seguinte matéria:**

Nos termos do Cronograma da Oferta, em 02 de maio de 2024, foi divulgado o Comunicado ao Mercado informando o Valor Atualizado do Preço de Integralização, o qual foi reapresentado no dia 03 de maio indicando o valor correto, correspondente a R\$ 109,34. Contudo, após Data de Liquidação do Direito de Preferência, em 08 de maio de 2024, houve questionamento de uma Instituição Participante da Oferta informando que não houve tempo hábil para a referida atualização do Valor Atualizado do Preço de Integralização, gerando questionamentos por parte de alguns Cotistas.

#### **Em 07 de junho de 2024 foi deliberado a seguinte matéria:**

Nos termos do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, divulgado no dia 22 de maio de 2024, haviam sido subscritas e integralizadas 475.188 (quatrocentas e setenta e cinco mil, cento e oitenta e oito) Cotas, correspondentes ao montante total de R\$51.957.055,92 (cinquenta e um milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, cinquenta e cinco reais e noventa e dois centavos), considerando o Valor Atualizado do Preço de Integralização.

#### **Em 17 de setembro de 2024 foi deliberado a seguinte matéria:**

Aprovar a realização da oferta pública de distribuição primária de cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo ("Oferta" ou "4ª Emissão"), em série única, a ser realizada no Brasil, sob coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Instrução CVM 4722 e demais leis e regulamentações aplicáveis, bem como seus principais termos e condições.

## Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.625.612/0001-45

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

### Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de março de 2024 (data de transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### Em 04 de novembro de 2024 foi deliberado a seguinte matéria:

Encerrou-se o prazo para exercício, pelos Cotistas, do Direito de Preferência para subscrição de Cotas na B3 em 31 de outubro de 2024 (inclusive), e junto ao Escriturador do Fundo, em 01 de novembro de 2024 (inclusive).

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, foram subscritas e integralizadas 524.770 (quinhentas e vinte e quatro mil, setecentas e setenta) Cotas, correspondentes ao montante total de R\$ 54.061.805,40 (cinquenta e quatro milhões, sessenta e um mil, oitocentos e cinco reais e quarenta centavos), considerando o Preço de Emissão, remanescendo 868.506 (oitocentas e sessenta e oito mil, quinhentas e seis) Cotas (“Sobras”), considerando as Cotas do Lote Adicional, correspondente ao montante de R\$ 89.473.488,12 (oitenta e nove milhões, quatrocentos e setenta e três mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e doze centavos), considerando o Preço de Emissão, para exercício do direito de subscrição de Sobras (“Direito de Subscrição de Sobras”) pelos Cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência.

\* \* \*

Ivy Araújo dos Santos  
Contadora CRC-RJ 123090/O-3

Lizandro Sommer Arnoni  
CPF:279.902.288-07