



RELATÓRIO AO INVESTIDOR
RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FII
DRIM11 – SETEMBRO/25

Características Gerais e Políticas de Investimentos

RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado de duração, formado por uma única classe de cotas, dividida em três subclasses. O Fundo tem por objetivo investir em operações de permuta em Empreendimentos Imobiliários na cidade de São Paulo.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, primordialmente, por meio da aquisição, direta ou indireta, de (i) empreendimentos imobiliários de natureza majoritariamente residencial objeto de investimento direto ou indireto pela Classe, os quais terão por objeto o desenvolvimento, a aquisição e/ou incorporação de imóveis, para posterior alienação, ou, ainda, os terrenos adquiridos direta e/ou indiretamente pela Classe, para posterior permuta, física ou financeira, por unidades residenciais de incorporações imobiliárias, os quais poderão contemplar atividades comerciais, de forma minoritária (“Empreendimentos Imobiliários”); e/ou (ii) títulos ou valores mobiliários que tenham por lastro, finalidade ou objetivo o financiamento de Empreendimentos Imobiliários; em quaisquer casos, observados os Critérios de Elegibilidade aplicáveis (conforme definido abaixo) (“Ativos Alvo”).

Histórico de Subscrições e Integralizações

O Fundo RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V teve a sua 1ª Emissão de Cotas realizada através de Oferta Restrita de Distribuição de Cotas, nos termos da Instrução CVM nº 160, com os investidores subscrevendo o montante total de 69.885 cotas, sendo 13.004 cotas da subclasse A (DRIM11), 10.500 da subclasse B (DRIM15) e 41.381 cotas da subclasse C (DRIM16), ao preço de R\$ 1.000,00 por cota, incluindo custos, com um Valor Total de Captação da Oferta de R\$ 69.885.000,00. A data de encerramento da 1ª Emissão de Cotas ocorreu em 18 de junho de 2025.

Os recursos subscritos na 1ª Emissão de Cota do Fundo ainda não foram integralizados e ocorrerão novas chamadas de capital à medida em que houver necessidade para os investimentos no pipeline.

Resumos das Subscrições	IPO - Cotistas 1º Closing	IPO - Cotistas 2º Closing	Total
Quantidade de Cotas Captadas	40.241	29.644	69.885
Valor da Cota de Emissão Primária	R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00
Valor Total Captado (sem considerar correção por IPCA nas Chamadas de Capital)	R\$ 40.241.000,00	R\$ 29.644.000,00	R\$ 69.885.000,00

Conforme previsto nos documentos da Oferta e no Regulamento do Fundo, as integralizações dos cotistas ocorreriam mediante a modalidade de chamada de capital. A tabela abaixo demonstra os montantes e datas das chamadas de capital.

Chamada de Capital	Data da Integralização	Valor por Cota (Corrigido por IPCA)	Valor Integralizado (R\$)	Número de Cotas Integralizadas
1ª Chamada de Capital	jul-25	R\$ 1.000	R\$ 36.027.000,00	36.027
Total			R\$ 36.027.000,00	36.027

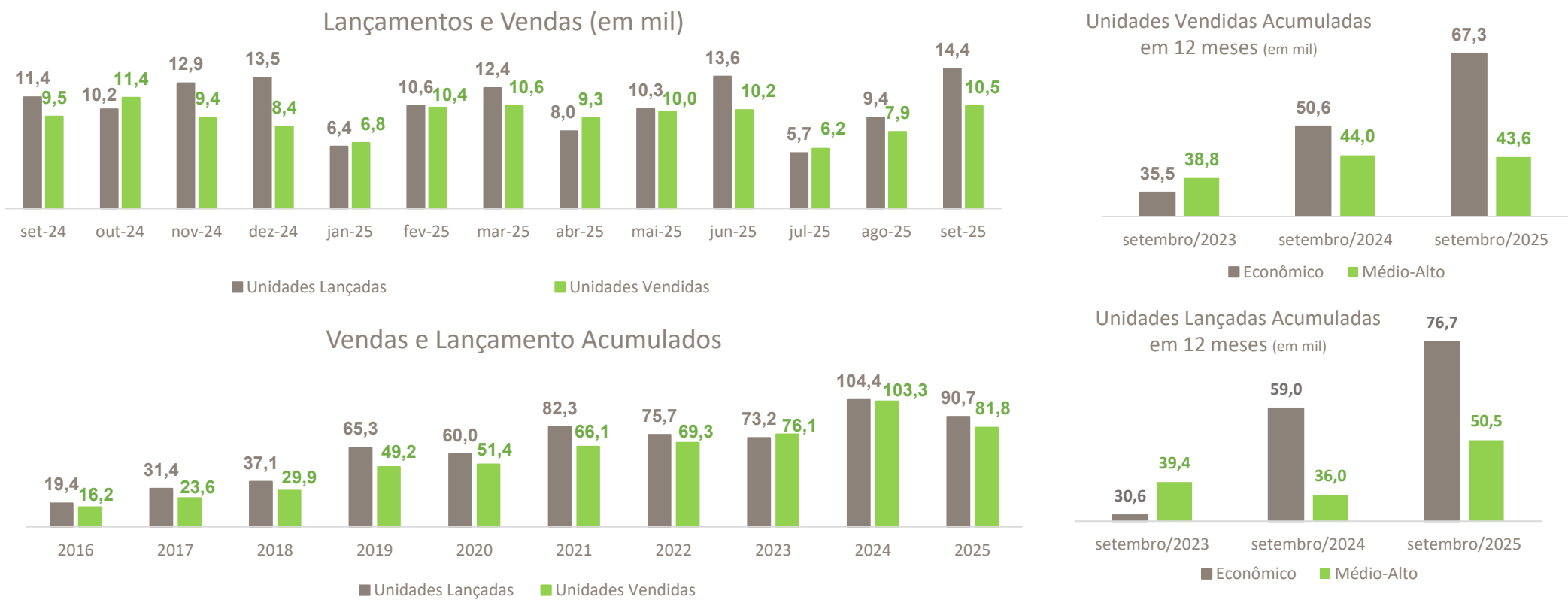
COMENTÁRIOS DO GESTOR

Mercado Imobiliário Residencial – Panorama Geral e últimos dados

O mercado de incorporação e construção civil na cidade de São Paulo encontra-se em um momento de maior cautela, influenciado por um ambiente macroeconômico desafiador, com juros em patamares elevados e incertezas relevantes quanto à trajetória das políticas fiscal e monetária. Esse cenário tem levado incorporadoras a adotar estratégias mais conservadoras, com redução no volume de lançamentos e foco na disciplina financeira e preservação de margens. Apesar do contexto adverso, a cidade de São Paulo segue apresentando fundamentos sólidos de demanda, impulsionados por dinâmicas estruturais como o adensamento urbano, a necessidade de renovação do estoque habitacional e a escassez de terrenos bem localizados. A gestão do Fundo permanece dedicada à análise criteriosa de oportunidades, com foco em projetos com viabilidade robusta, parceiros qualificados e localizações estratégicas. Em ciclos de maior seletividade, a capacidade de identificar e estruturar investimentos com alinhamento de interesses e margens resilientes torna-se ainda mais relevante para a geração de valor no longo prazo.

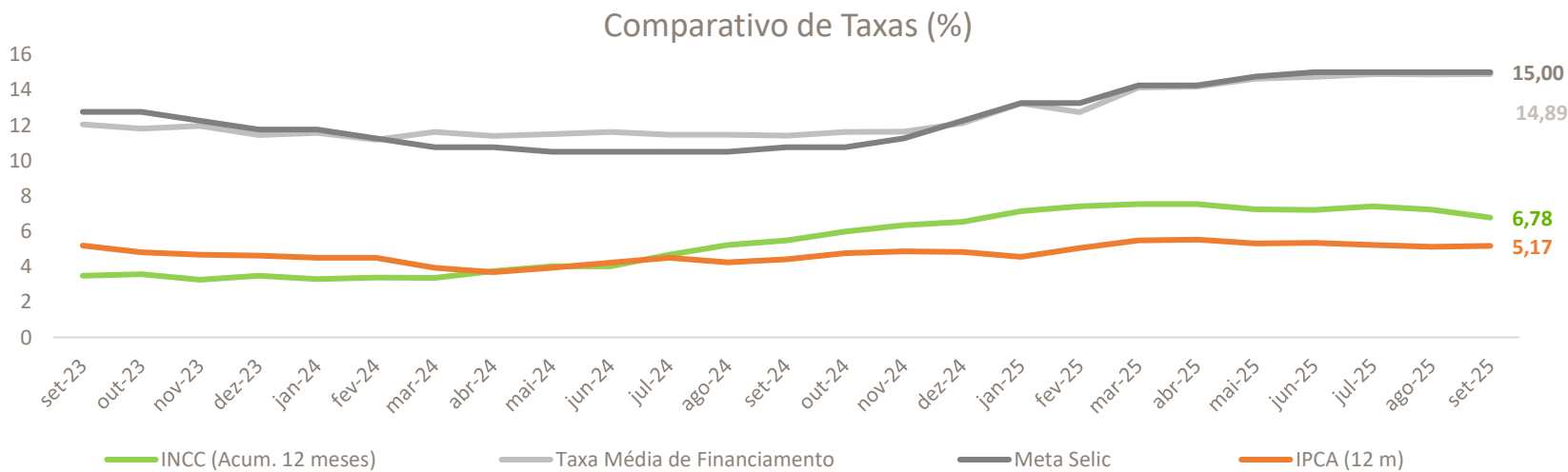
Atualizamos nosso cenário com os últimos dados divulgados pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação), de acordo com informações de fechamento de setembro/2025 para melhor acompanhamento do mercado imobiliário residencial em São Paulo.

Em relação às vendas, o mês de setembro somou o total de 10.543 unidades comercializadas, volume 33,5% superior no comparativo às vendas de agosto, assim como teve resultado 11,3% inferior no comparativo com set/24. Já em relação aos lançamentos, o mês de setembro apresentou o montante de 14.408 unidades, volume 53,7% maior se comparado com mês de agosto, assim como apresentou resultado 25,8% maior no comparativo com set/24.



Fonte: Secovi/SP - Elaboração: RB Asset

Em relação às zonas da cidade, tivemos liderança para a Zona Oeste em VSO (18,0%), em VGV (36%, equivalente a R\$ 2,0 bilhões) e VGO (39% equivalente a R\$ 20,0 bilhões), a Zona Sul registrou melhor desempenho em oferta final (33% equivalente a 22.801 unidades), por fim a Zona Leste liderou em lançamentos, com 36% (5.421 unidades) e em vendas (29% equivalente a 3.097 unidades).



Fontes: Secovi/SP, Bacen, ComDinheiro e IBGE

COMENTÁRIOS DO GESTOR

FII - Panorama Geral e Atualizações

Conforme informado no Fato Relevante de 15/08/2025 [\(link\)](#), foi celebrado Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Parte Ideal de Imóvel e Futuras Acessões no bairro do Itaim Bibi – São Paulo/SP. O projeto de alto padrão, a ser desenvolvido por incorporadora tradicional da cidade, terá área privativa total de aproximadamente 12 mil m². A participação do Fundo será realizada na modalidade de permuta física, com compromisso de capital de R\$ 31 milhões. O terreno está localizado em um dos principais polos corporativos e financeiros de São Paulo, marcado pela alta atratividade patrimonial e restrita disponibilidade de novos terrenos, reforçando o potencial de valorização e liquidez deste investimento.

Valor Patrimonial do Fundo - Marcação Contábil

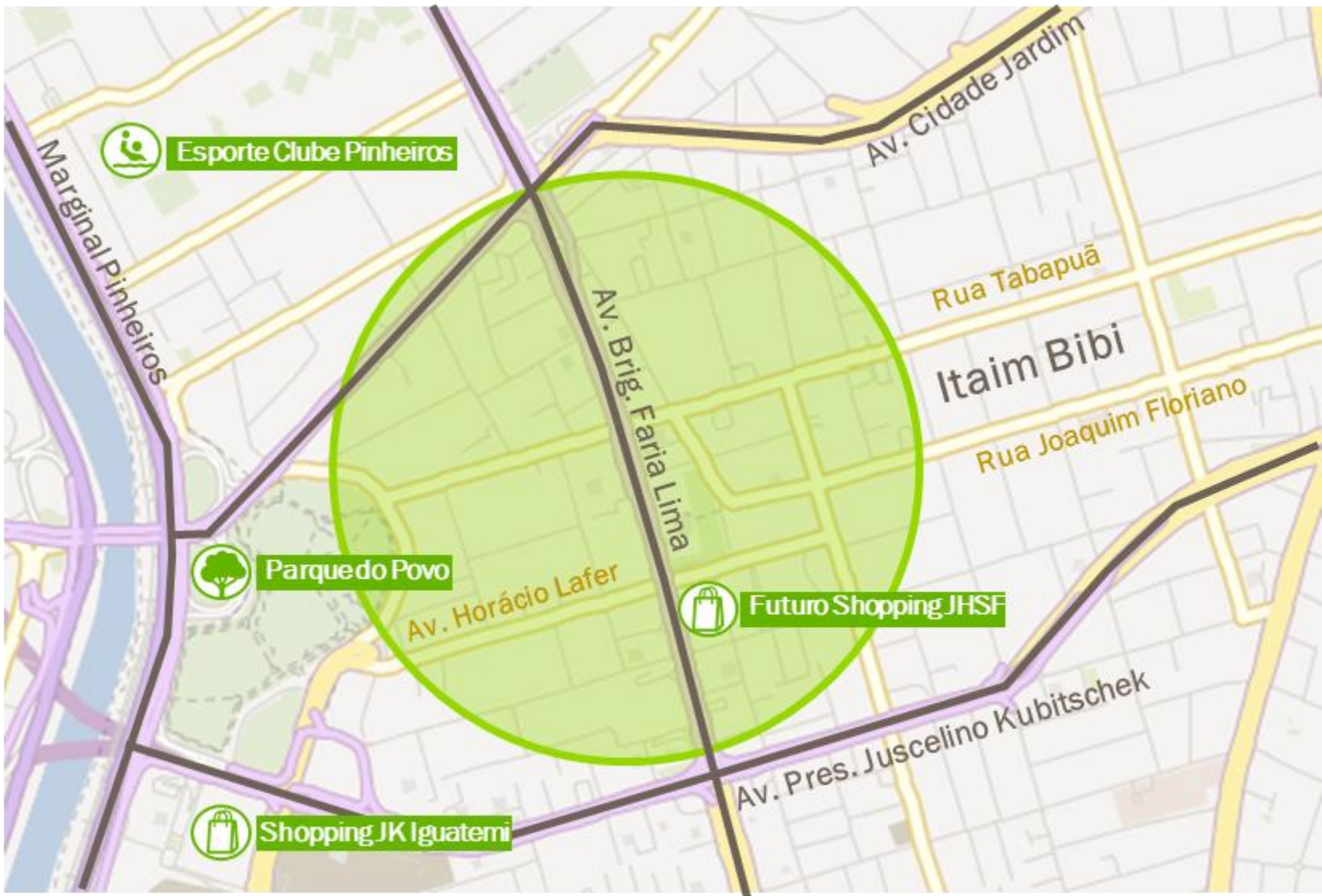
Por fim, a tabela abaixo apresenta o valor patrimonial atualizado do Fundo, conforme disponibilizado pelo Administrador.

O administrador realiza este cálculo de acordo com as regras contábeis aplicáveis e o valor de cada projeto reflete a participação direta do Fundo nas sociedades. Estes valores são calculados a partir das respectivas demonstrações financeiras.

Valor Patrimonial - Marcação Contábil	Set/25
*Valor da Cota Patrimonial de Fechamento	R\$ 948,04
Quantidade de Cotas do Fundo	35.898
Valor Patrimonial Total	R\$ 34.032.941,13

Fonte: BTG Pactual

NAMOUR – ITAIM BIBI



CARACTERÍSTICAS FUNDO

Data de Investimento:
Jul/25

Modalidade de Investimento:
Permuta Física

Investimento Total do Projeto* (R\$ MM):
R\$ 31 mi.

[*] Investimento estimado

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Localização:
Itaim Bibi - São Paulo

Incorporador:
Namour

Status:
Projeto em Aprovação

Padrão:
Altíssimo Padrão

Número de Torres:
1 Torre

Total Unidades:
32 Unidades Residenciais

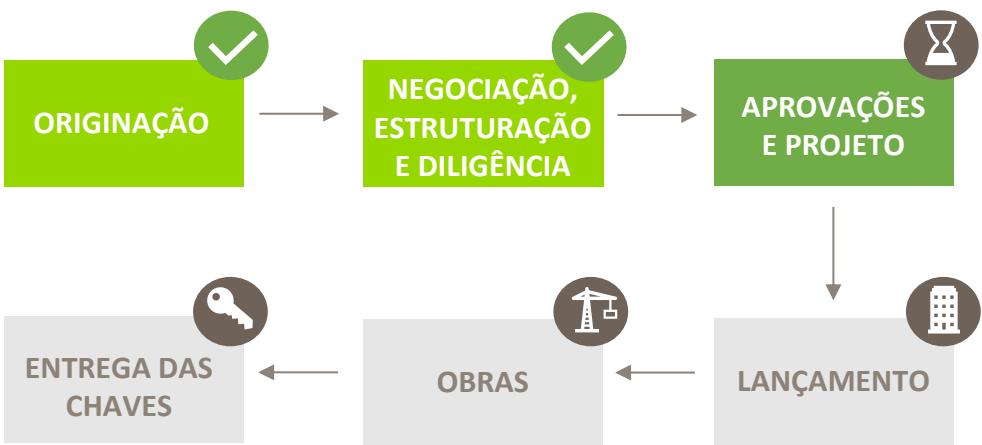
Área de Terreno:
1.650 m²

Área Privativa Total:
12.326 m²

Lançamento Previsto:
1º semestre de 2026

(1) O projeto ainda se encontra em fase preliminar, e suas especificações técnicas podem sofrer alterações, sem aviso prévio.

ETAPAS DO PROJETO



INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO

Razão Social	RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ	58.350.082/0001-84
Código de Negociação (Ticker)	DRIM11 (Subclasse A) / DRIM15 (Subclasse B) / DRIM16 (Subclasse C)
Código ISIN	BRDRIMCTF004 / BRDRIMCTF012 / BRDRIMCTF020
Gestor	RB ASSET MANAGEMENT LTDA
Consultor Dados Imobiliários	DATA ZAP INTELIGENCIA IMOBILIARIA LTDA
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Escriturador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Custodiante	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Auditor	-
Taxa de Administração	1,7% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.
Taxa de Performance	20% (vinte por cento) sobre o que exceder a Remuneração Base
Prazo do Fundo	84 meses
Liquidez do Fundo	Fundo Fechado
Público Alvo	Investidores Qualificados
Negociação das Cotas	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Encerramento do Exercício Social	31-dez
Mercado de Negociação de Cotas	B3
Entidade administradora de Mercado Organizado	BM&FBOVESPA
Classificação Autorregulação	Mandato: Tijolo Subclassificação: Desenvolvimento Segmento: Residencial Tipo de Gestão: Ativa

* Remuneração Base: A Taxa de Performance é de 20,0% (vinte por cento) do valor que exceder a Remuneração Base do Cotista, qual seja, o preço de integralização das Cotas do Fundo atualizado por IPCA + 8,0% (oito por cento) ao ano.