



RELATÓRIO AO INVESTIDOR
RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FII
DRIM11 – FEVEREIRO/26

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 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 da Chamada de Capital (R\$)	Número de Cotas
1ª Chamada de Capital	jul-25	R\$ 1.000,00	R\$ 36.027.000,00	36.027
2ª Chamada de Capital	dez-25	R\$ 1.008,63	R\$ 33.865.049	33.575
Total			R\$ 69.892.049,07	69.602

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Mercado Imobiliário Residencial – Panorama Geral e últimos dados

O cenário macroeconômico global segue favorável aos mercados emergentes. Com o Federal Reserve encerrando seu ciclo de alta e o Banco Central Europeu em postura acomodatória, o diferencial de juros reais do Brasil continua atraindo fluxo de capital externo — contribuindo para a estabilidade cambial e a compressão do prêmio de risco doméstico. Esse ambiente de liquidez global reduz a volatilidade para ativos reais e reforça o apetite de investidores institucionais por exposição ao mercado imobiliário brasileiro.

No plano doméstico, a taxa Selic se manteve em 15% ao ano em fevereiro, contudo o mercado projeta o início do ciclo de cortes para março — expectativa reforçada pela própria ata do Copom, que sinalizou abertura para flexibilização caso a inflação siga sob controle. O consenso do boletim Focus apontava a taxa encerrando 2026 em torno de 12,5%, com o IPCA convergindo para 4,0% no ano. Para o setor imobiliário, essa trajetória é o principal catalisador do ciclo que se abre: os financiamentos habitacionais com recursos da poupança recuaram mais de 20% ao longo de 2025, pressionados pelo custo do crédito — e essa demanda represada tende a se liberar de forma acelerada conforme os juros sejam reduzidos. O governo já havia reforçado esse movimento com medidas estruturais anunciadas no início do ano: injeção de R\$ 35 bilhões no Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo via liberação do compulsório, elevação do teto do SFH para R\$ 2,25 milhões e criação de nova linha de financiamento para famílias com renda de até R\$ 20 mil mensais. A CBIC projetava crescimento de 10% nas vendas de imóveis em 2026, mesmo com juros ainda em patamar restritivo — sinal de que a demanda estrutural sustenta o setor independentemente do ciclo monetário.

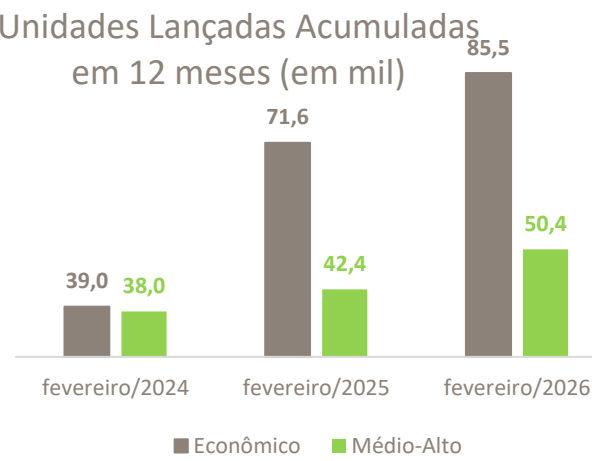
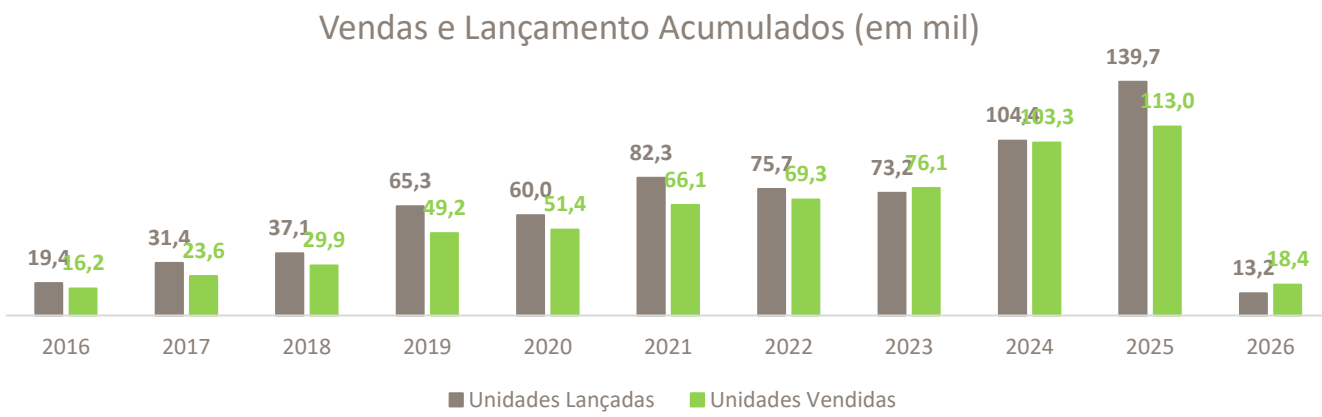
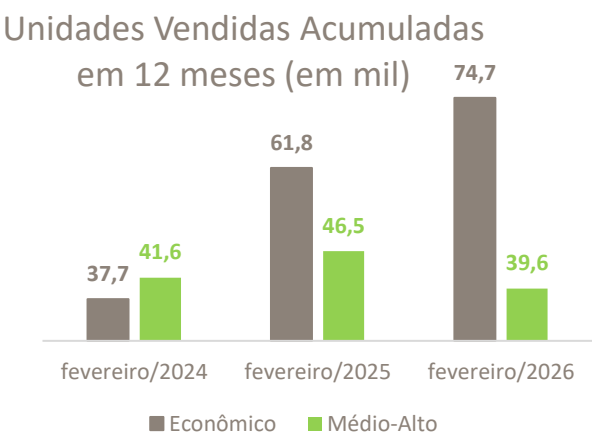
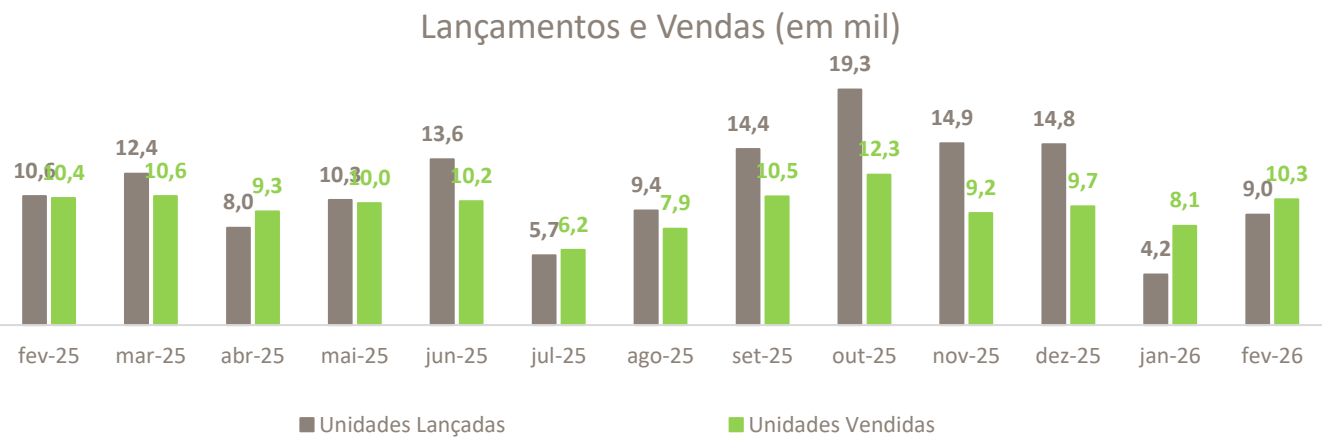
Essa demanda é respaldada por dados concretos: pesquisa da consultoria Brain aponta que 49% dos brasileiros pretendem adquirir um imóvel nos próximos 24 meses, o maior percentual já registrado pela série histórica. O interior do Estado de São Paulo ilustra bem a força desse movimento, com crescimento de 26% nas vendas de imóveis novos no primeiro semestre de 2025, segundo a Abrainc. O imóvel segue consolidado na cultura brasileira como reserva de valor, característica que persiste independentemente do ciclo econômico e sustenta a solidez do mercado mesmo em períodos de maior restrição de crédito.

No âmbito da oferta, o setor passava por uma reorganização que a gestão entende como janela de oportunidade. Algumas construtoras voltadas à classe média tradicional, pressionadas pela combinação de juros elevados e endividamento das famílias, reduziram exposição e colocaram empreendimentos à venda para recompor liquidez e reduzir alavancagem. Ativos bem localizados, com projetos aprovados e obras em andamento, chegaram ao mercado a preços que refletem a necessidade do vendedor — não o valor intrínseco do empreendimento em um ciclo normalizado de crédito.

Com a Selic na iminência de iniciar sua trajetória de queda, crédito habitacional prestes a se expandir, oferta reprimida e um conjunto robusto de medidas governamentais já anunciadas de suporte ao mercado, é previsto uma mudança de ciclo favorável para o mercado imobiliário.

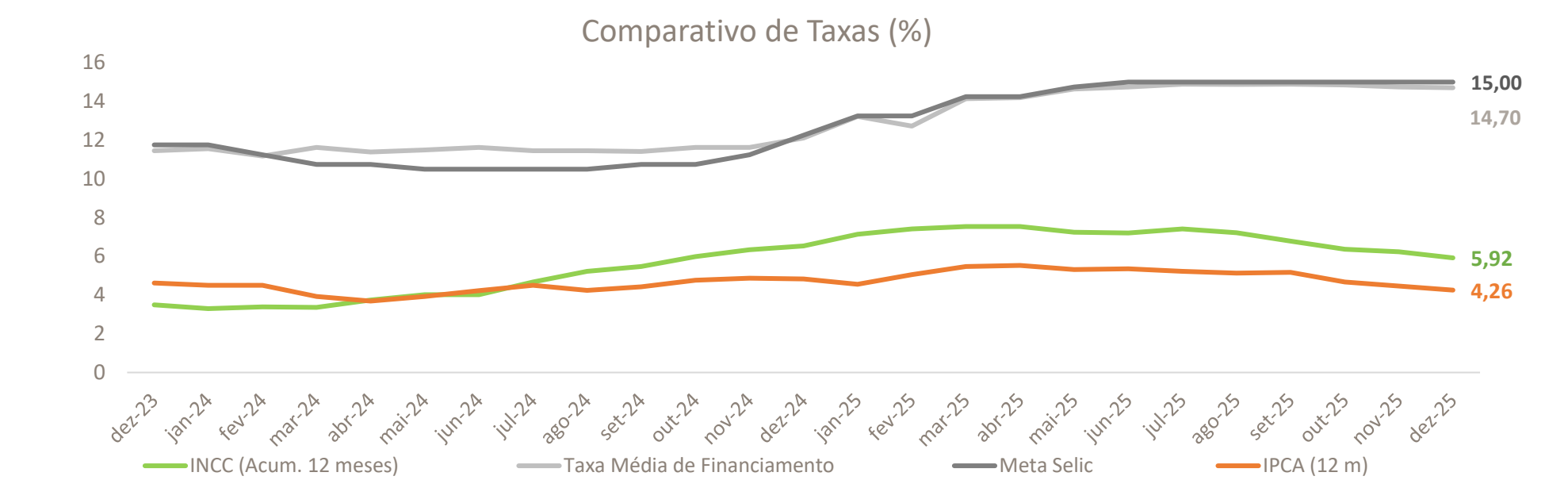
Atualizamos nosso cenário com os últimos dados divulgados pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação), de acordo com informações de fechamento de Fevereiro/2026 para melhor acompanhamento do mercado imobiliário residencial em São Paulo.

Em relação às vendas, o mês de fevereiro somou o total de 10.306 unidades comercializadas, volume 26,8% superior no comparativo às vendas de janeiro, por outro lado teve resultado 0,9% menor no comparativo com fev/25. Já em relação aos lançamentos, o mês de fevereiro apresentou o montante de 9.040 unidades, volume 117,8% maior em relação ao mês de janeiro, mas apresentou redução de 14,4% no comparativo com fev/25.



Fonte: Secovi/SP - Elaboração: RB Asset

Em relação às zonas da cidade, a Zona Sul apresentou desempenho superior na maioria dos indicadores, com lançamentos de 40% (5.999 unidades), em vendas (33% equivalente a 3.205 unidades), VGV (39%, equivalente a R\$ 2,0 bilhões), oferta final (33% equivalente a 28.256 unidades) e VGO (38% equivalente a R\$ 23,4 bilhões), por fim a Zona Norte registrou maior VSO (11,9%).



Fontes: Secovi/SP, Bacen, ComDinheiro e IBGE

COMENTÁRIOS DO GESTOR

FII - Panorama Geral e Atualizações

Conforme informado no Fato Relevante de 29/12/2025 ([Link](#)), foi solicitada a 2ª Chamada de Capital no âmbito da 1ª emissão de cotas dos respectivos fundos.

Nesta chamada de capital os cotistas que subscreveram as cotas do FII, conforme o Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital previsto nos Compromissos de Investimento, tomam ciência de que os recursos a serem utilizados para essa nova integralização de cotas serão obtidos por meio da amortização compulsória das cotas do FIRF, as quais são detidas pelos Cotistas, e da transferência automática de tais recursos para o FII, em atendimento à obrigação de cada Cotista de integralizar suas respectivas Cotas no FII.

A 2ª Chamada de Capital foi concluída em 8 de janeiro de 2026.

Valor Patrimonial do Fundo - Marcação Contábil

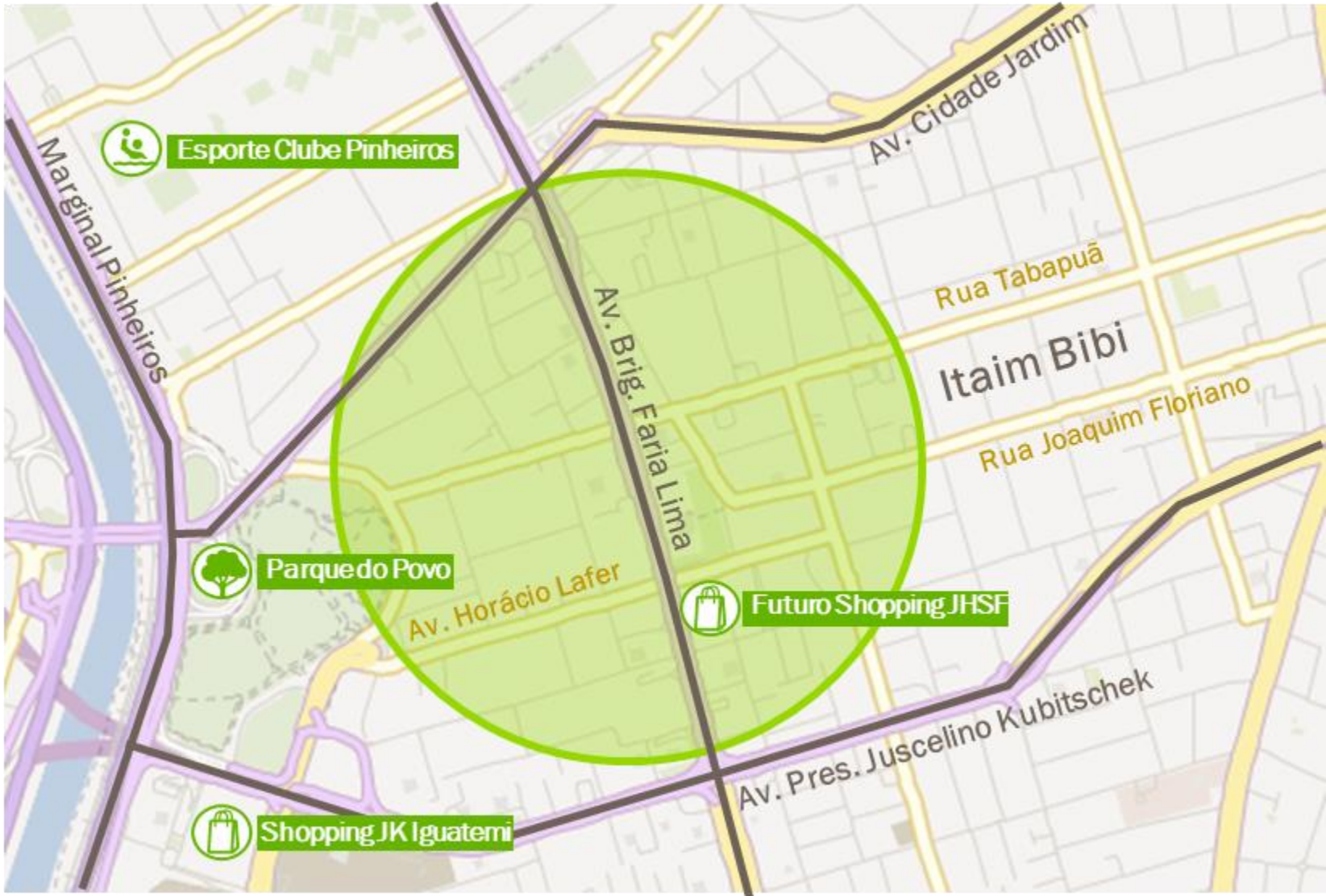
Por fim, a tabela abaixo apresenta o valor patrimonial atualizado do Fundo, conforme disponibilizado pelo Administrador.

O Administrador realiza a apuração dos valores de acordo com as normas contábeis aplicáveis ao Fundo. Atualmente, tais ativos estão registrados pelo valor atribuído à permuta. O critério definitivo de reconhecimento de receita poderá implicar ajustes futuros na forma de mensuração e reconhecimento dos resultados.

Valor Patrimonial - Marcação Contábil	Fev/26
Valor da Cota Patrimonial de Fechamento	R\$ 964,17
Quantidade de Cotas do Fundo	68.851
Valor Patrimonial Total	R\$ 66.384.256,84

Fonte: BTG Pactual

PROJETO 1 – ITAIM BIBI



CARACTERÍSTICAS FUNDO

Data de Investimento:
Jul/25

Modalidade de Investimento:
Permuta Física

Investimento Total do Projeto* (R\$ MM):
R\$ 30,0 mi.

[*] Investimento estimado

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Localização:
Itaim Bibi - São Paulo

Status:
Projeto em Aprovação

Padrão:
Altíssimo Padrão

Número de Torres:
1 Torre

Total Unidades:
32 Unidades Residenciais

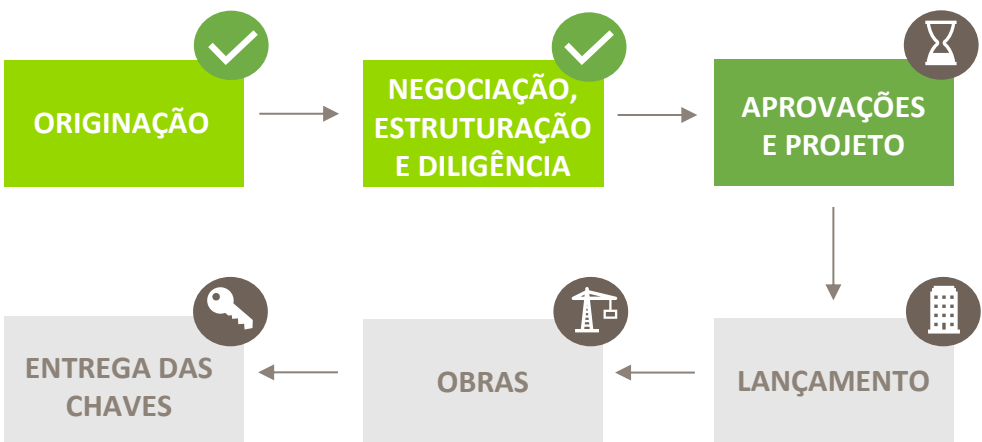
Área de Terreno:
1.650 m²

Área Privativa Total:
12.326 m²

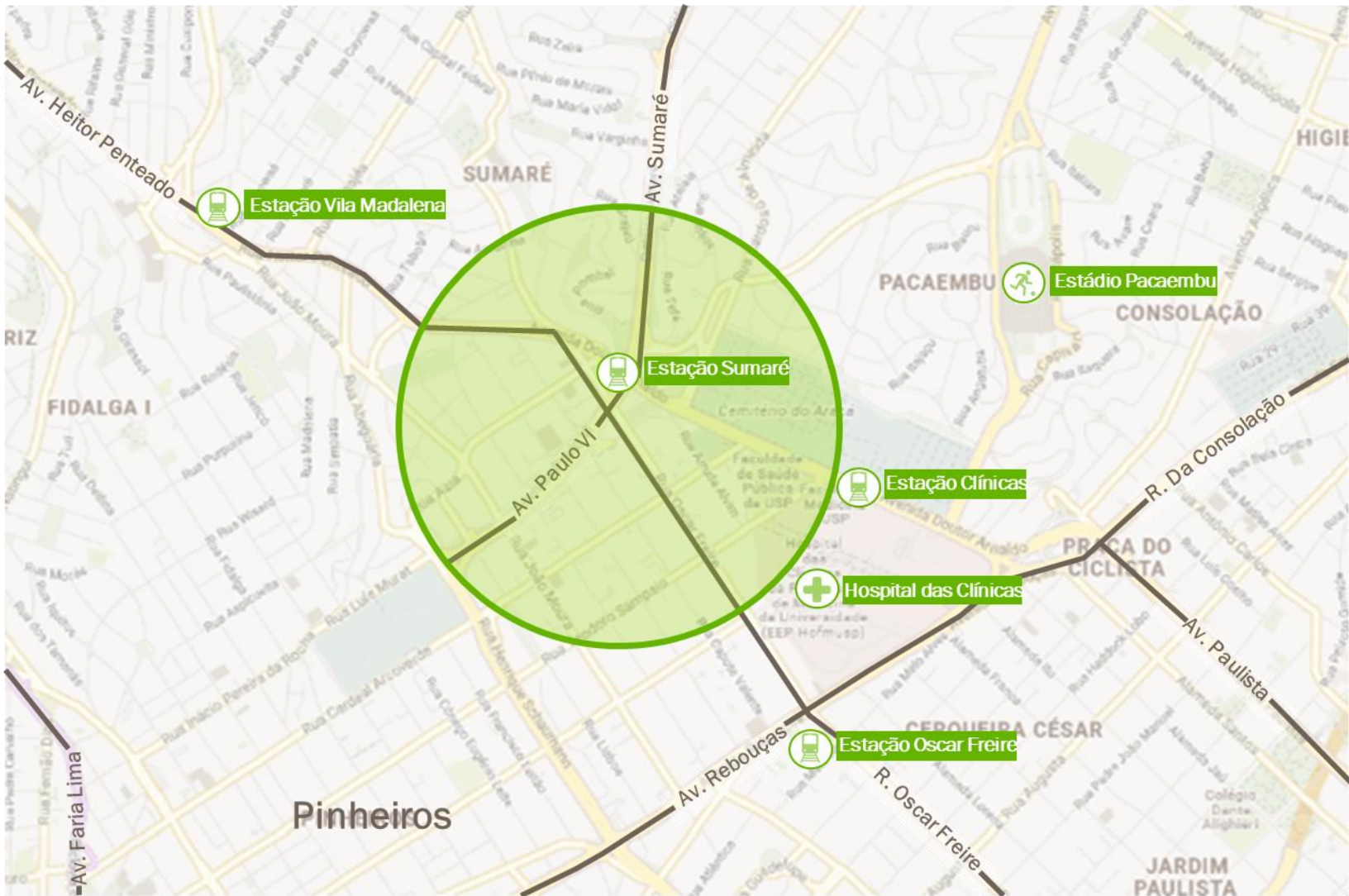
Lançamento Previsto:
1º semestre de 2026

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

ETAPAS DO PROJETO



PROJETO 2 – PINHEIROS



CARACTERÍSTICAS FUNDO

Data de Investimento:
Jan/26

Modalidade de Investimento:
Permuta Física

Investimento Total do Projeto* (R\$ MM):
R\$ 32,2 mi.

[*] Investimento estimado

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Localização:
Pinheiros- São Paulo

Status:
Projeto em Aprovação

Padrão:
Alto Padrão

Número de Torres:
2 Torres

Total Unidades:
125 Unidades Residenciais, 230 Studios e 2 Lojas

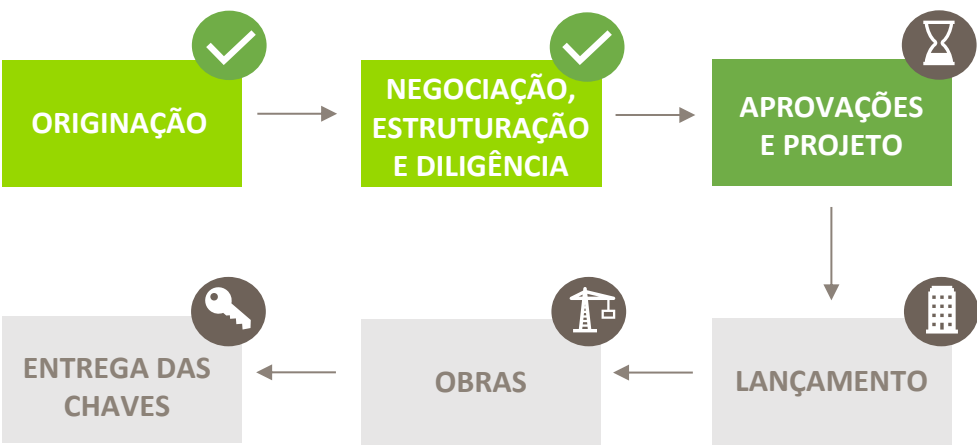
Área de Terreno:
5.025 m²

Área Privativa Total:
35.228 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.