



**RELATÓRIO AO INVESTIDOR**  
**RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FII**  
**DRIM11 – MARÇO/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<br>(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<br>(Corrigido por IPCA) | Valor da Chamada de<br>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

No cenário macroeconômico doméstico, o ciclo de cortes da Selic foi iniciado em março, com a redução da Taxa de 15,00% para 14,75% ao ano. O movimento reflete a postura responsável do Banco Central, que calibra o ritmo de afrouxamento com cautela diante dos impactos inflacionários advindos do cenário geopolítico global — preservando a solidez do processo desinflacionário em curso.

Para o mercado imobiliário, o início desse ciclo de cortes representa o principal catalisador de um novo momento de expansão para o setor. Segundo a Abreinc, a cada 1% de queda na Selic, cerca de 160 mil famílias recuperam o acesso ao financiamento habitacional — o que, com os cortes já realizados, sinaliza uma liberação expressiva de demanda reprimida, com grande potencial de conversão em vendas nos próximos trimestres.

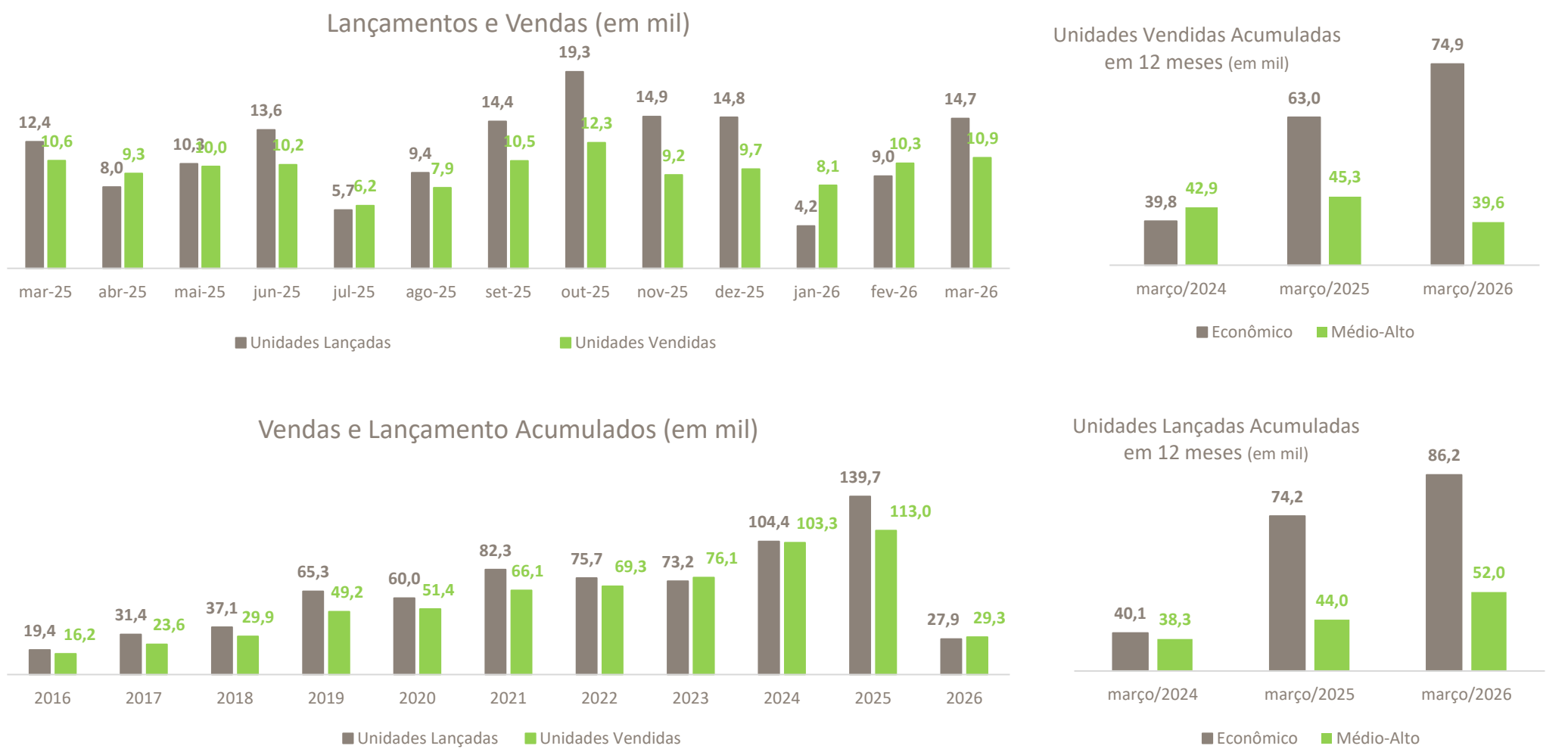
A Abecip projeta crescimento de aproximadamente 16% no crédito imobiliário em 2026, com os financiamentos via SBPE avançando 15% e as operações com recursos livres — incluindo CRIs e LCIs — expandindo até 66%. O ambiente é ainda reforçado por um conjunto robusto de medidas estruturais do governo: liberação de 5% do compulsório da poupança, injetando R\$ 35 bilhões adicionais no SBPE; reajuste do teto de financiamento pelo SFH de R\$ 1,5 milhão para R\$ 2,25 milhões, após sete anos sem atualização; e, em março de 2026, a elevação pelo conselho do FGTS dos limites de renda e dos valores dos imóveis financiados pelo Minha Casa, Minha Vida, ampliando as faixas elegíveis e o tamanho das unidades financiáveis. Trata-se do conjunto de estímulos mais abrangente dos últimos anos para o setor habitacional.

Os dados de demanda reforçam esse otimismo: 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 Abreinc. O imóvel segue consolidado na cultura brasileira como reserva de valor — característica estrutural que sustenta a liquidez do mercado mesmo em períodos de maior volatilidade e confere resiliência ao setor ao longo de diferentes ciclos econômicos.

Com a Selic em trajetória de queda, crédito habitacional em forte expansão, demanda reprimida historicamente elevada e amplo suporte governamental, o mercado imobiliário reúne hoje um conjunto raro de fundamentos favoráveis. Esse alinhamento entre política monetária, crédito e demanda configura uma janela de oportunidade relevante — e posiciona o setor como um dos vetores mais promissores do ciclo de crescimento à frente.

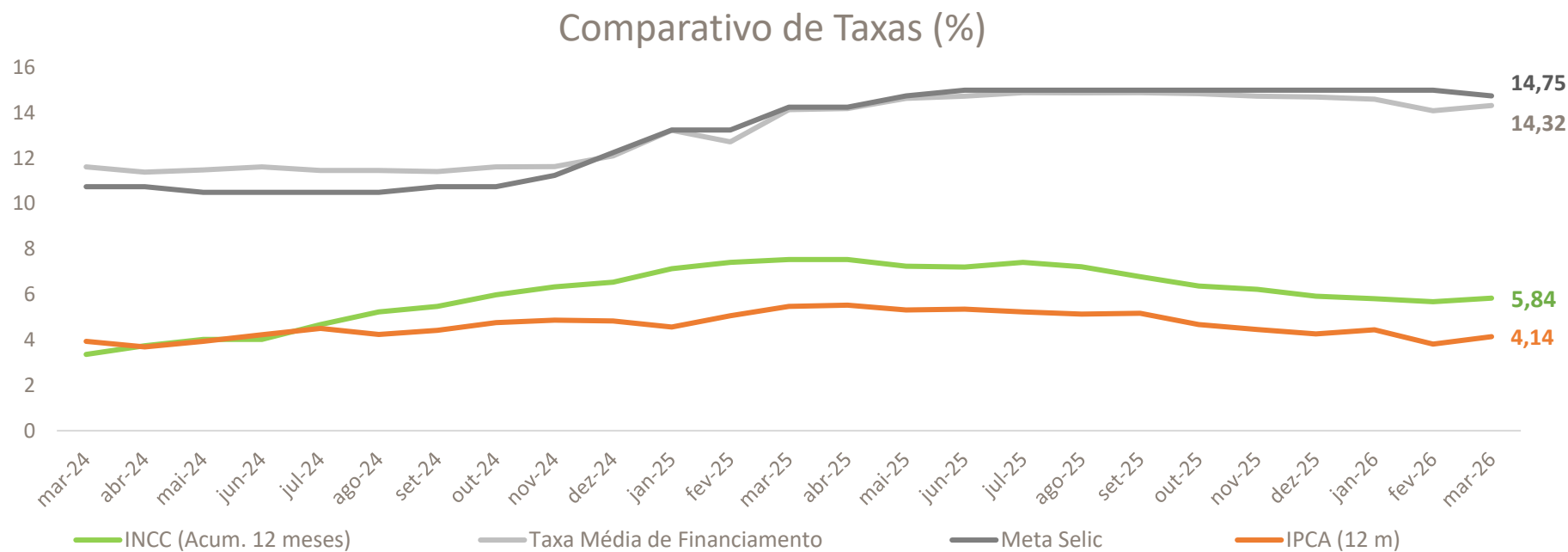
Atualizamos nosso cenário com os últimos dados divulgados pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação), de acordo com informações de fechamento de março/2026 para melhor acompanhamento do mercado imobiliário residencial em São Paulo.

Em relação às vendas, o mês de março somou o total de 10.857 unidades comercializadas, volume 5,3% superior no comparativo às vendas de fevereiro, assim como teve resultado 2,9% maior no comparativo com mar/25. Já em relação aos lançamentos, o mês de março apresentou o montante de 14.699 unidades, volume 62,6% maior em relação ao mês de fevereiro, assim como apresentou aumento de 18,5% no comparativo com mar/25.



Fonte: Secovi/SP - Elaboração: RB Asset

Em relação às zonas da cidade, a Zona Sul retomou a liderança em quase todos os indicadores: apresentou desempenho superior em lançamentos com 32% (4.737 unidades), vendas (32%, equivalente a 3.506 unidades), na oferta final (33% equivalente a 27.840 unidades), VGV (41%, equivalente a R\$ 2,2 bilhões) e em VGO (39%, R\$ 24,3 bilhões). A Zona Norte, por sua vez liderou em VSO (13,9%).



Fonte: Secovi/SP, Bacen, ComDinheiro e IBGE - Elaboração: RB Asset

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

### FII - Panorama Geral e Atualizações

Em **março** foi realizado o lançamento do Naeem, empreendimento residencial de alto padrão desenvolvido em parceria com a Mitre Realty, uma das incorporadoras mais respeitadas do mercado paulistano. Localizado no disputado bairro de Pinheiros, o projeto ocupa um endereço de forte apelo — região que combina infraestrutura urbana consolidada, vibrante vocação cultural e gastronômica, e demanda crescente por residências sofisticadas, características que sustentam a liquidez e o potencial de valorização do ativo no médio e longo prazo.

A concepção do empreendimento conta com uma equipe criativa de excelência, reunindo alguns dos nomes mais relevantes do mercado. A **arquitetura contemporânea** é assinada pelo **Escritório Königsberger Vannucchi**, reconhecido por projetos que traduzem sofisticação e funcionalidade em espaços residenciais de alto padrão. O **paisagismo** é obra do renomado **Benedito Abbud**, referência nacional na criação de ambientes externos que integram com maestria natureza, estética e experiência de uso. O **design de interiores**, a cargo da **Nkey Architects**, completa o conjunto com uma proposta refinada, coesa e atemporal. A sinergia entre esses três olhares confere ao Naeem uma identidade visual singular e uma experiência de moradia verdadeiramente diferenciada.

Mais informações sobre o empreendimento estão disponíveis em: [www.naeem.com.br](http://www.naeem.com.br)

## Valor Patrimonial do Fundo - Marcação Contábil

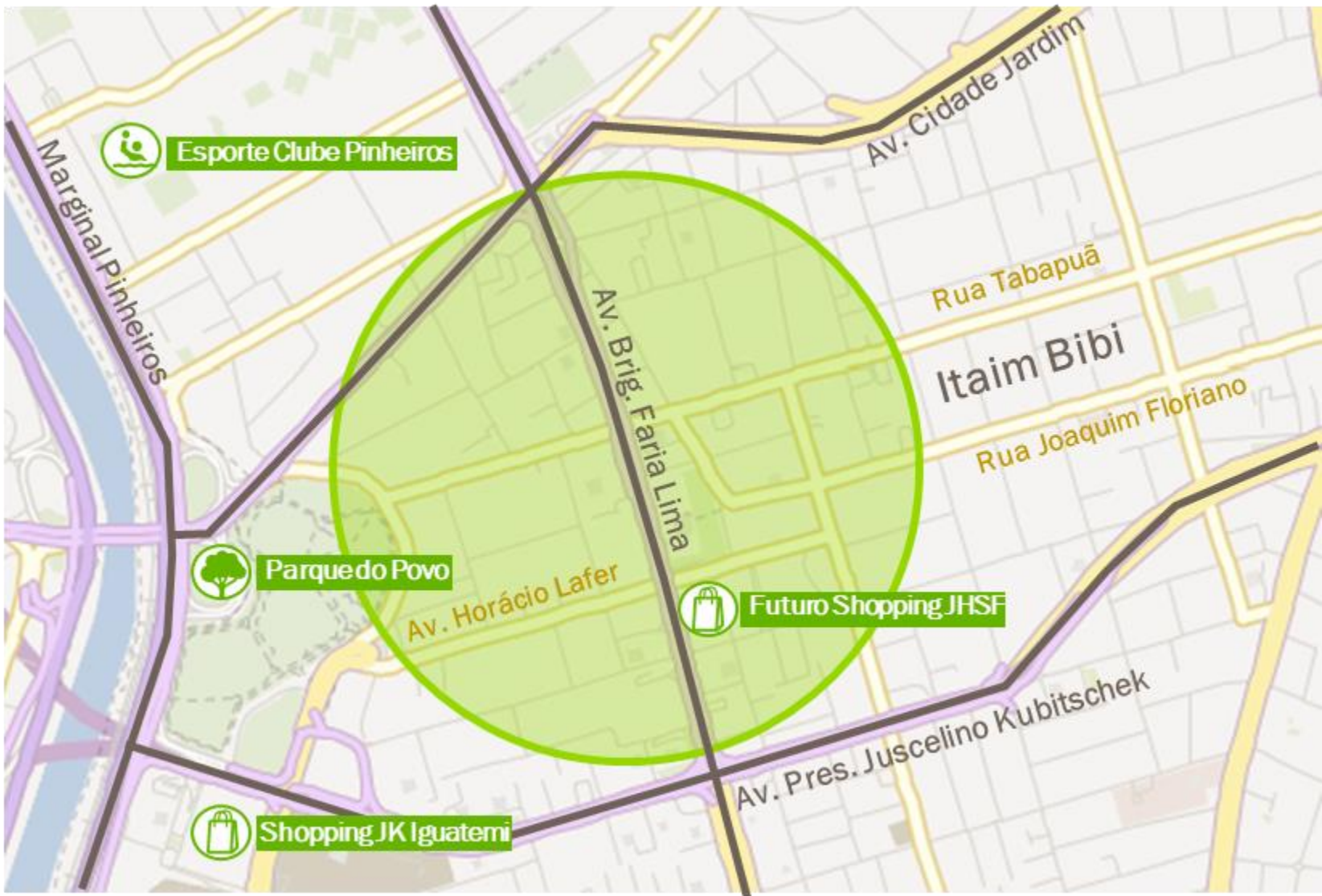
Por fim, a tabela abaixo apresenta o valor patrimonial atualizado do Fundo, conforme disponibilizado pelo Administrador.

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   | Mar/26            |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Valor da Cota Patrimonial de Fechamento | R\$ 963,25        |
| Quantidade de Cotas do Fundo            | 68.852            |
| Valor Patrimonial Total                 | R\$ 66.322.304,13 |

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

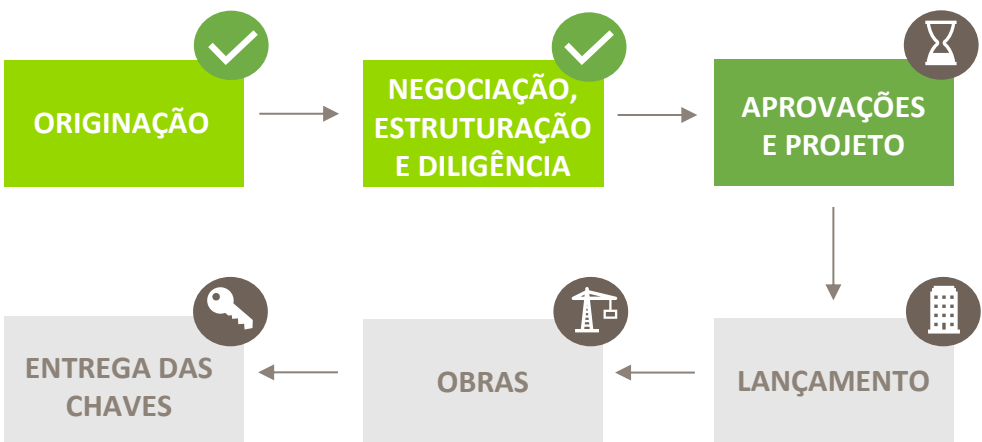
Área de Terreno:  
1.650 m<sup>2</sup>

Área Privativa Total:  
12.326 m<sup>2</sup>

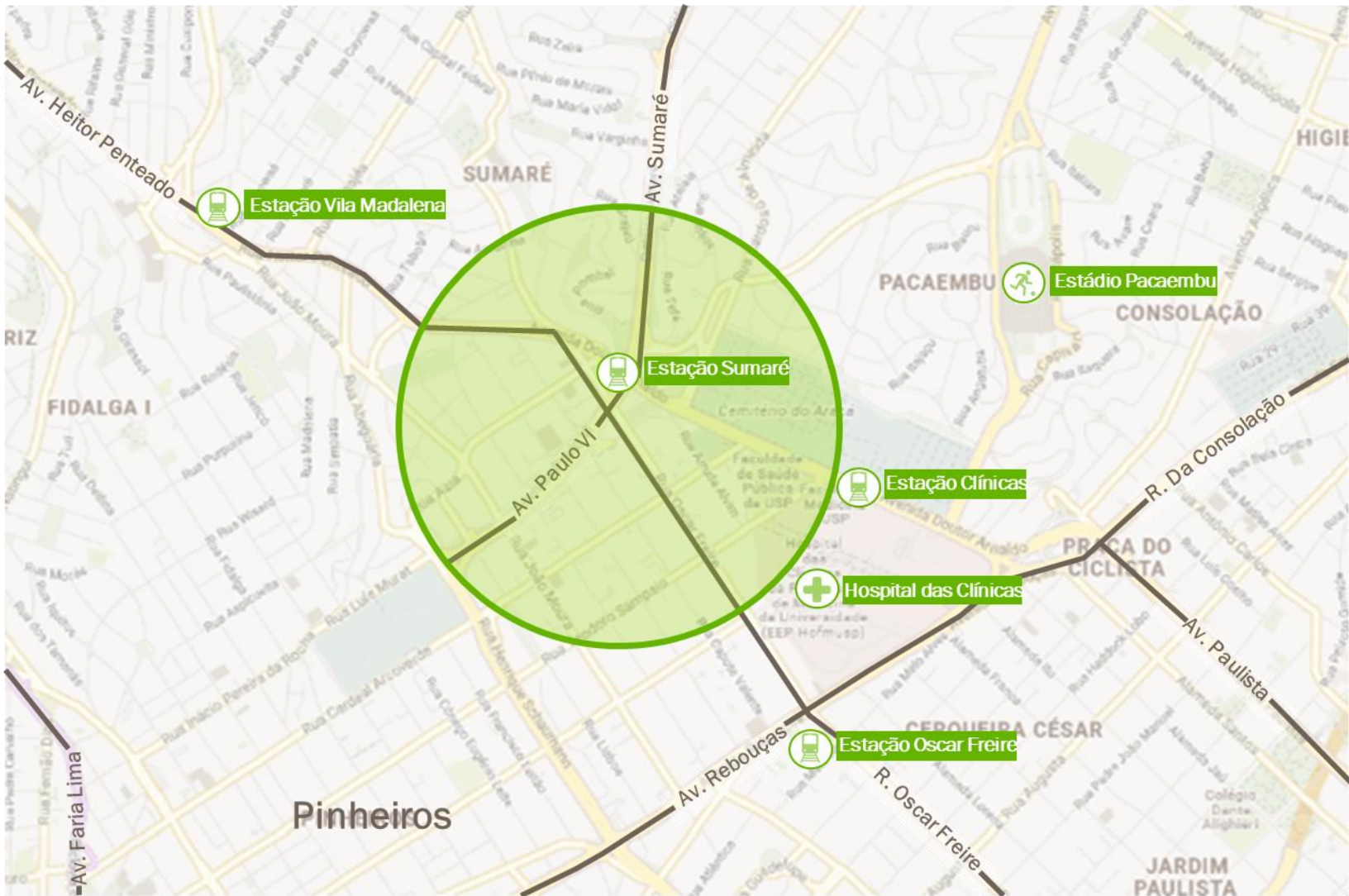
Lançamento Previsto:  
1º semestre de 2026

(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

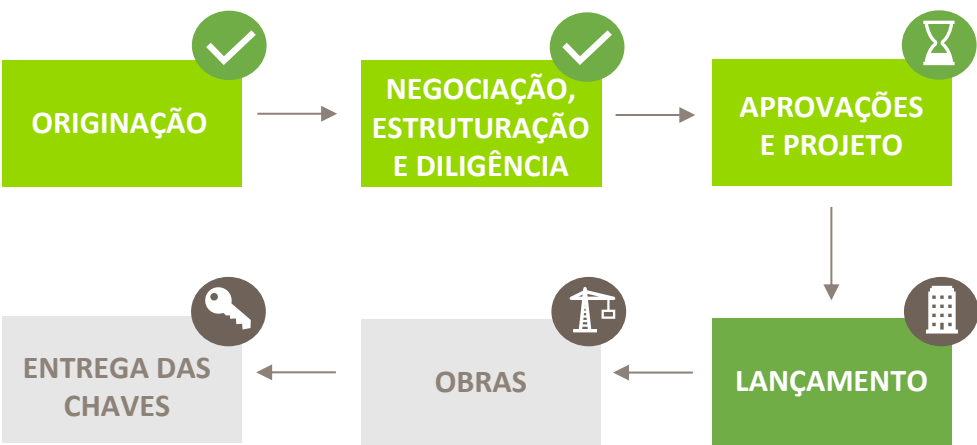
**Área de Terreno:**  
5.025 m²

**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: <b>Tijolo</b><br>Subclassificação: <b>Desenvolvimento</b><br>Segmento: <b>Residencial</b><br>Tipo de Gestão: <b>Ativa</b> |

\* 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.