



RB ASSET



RELATÓRIO AO INVESTIDOR
RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FII
DRIM11 – ABRIL/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\$ 33.865.049,07	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, em abril, o Banco Central deu continuidade ao ciclo de flexibilização monetária iniciado no mês anterior, reduzindo a taxa Selic para 14,50% a.a.. Apesar do movimento, a autoridade monetária manteve um tom cauteloso, destacando que a inflação segue acima da meta e que o ambiente externo permanece marcado por elevada incerteza geopolítica. Adicionalmente, as expectativas de inflação para 2026 e 2027 continuam desancoradas, reforçando a necessidade de uma condução gradual da política monetária.

No mercado imobiliário, os efeitos dos juros elevados ainda são perceptíveis, especialmente nos segmentos de média e alta renda. Dados divulgados para o primeiro bimestre apontaram desaceleração das vendas e forte retração dos lançamentos em São Paulo, refletindo um ambiente de crédito ainda restritivo e maior seletividade por parte dos compradores. O aumento dos estoques em determinados segmentos também demonstra que a velocidade de absorção da oferta permanece abaixo dos níveis observados nos últimos anos.

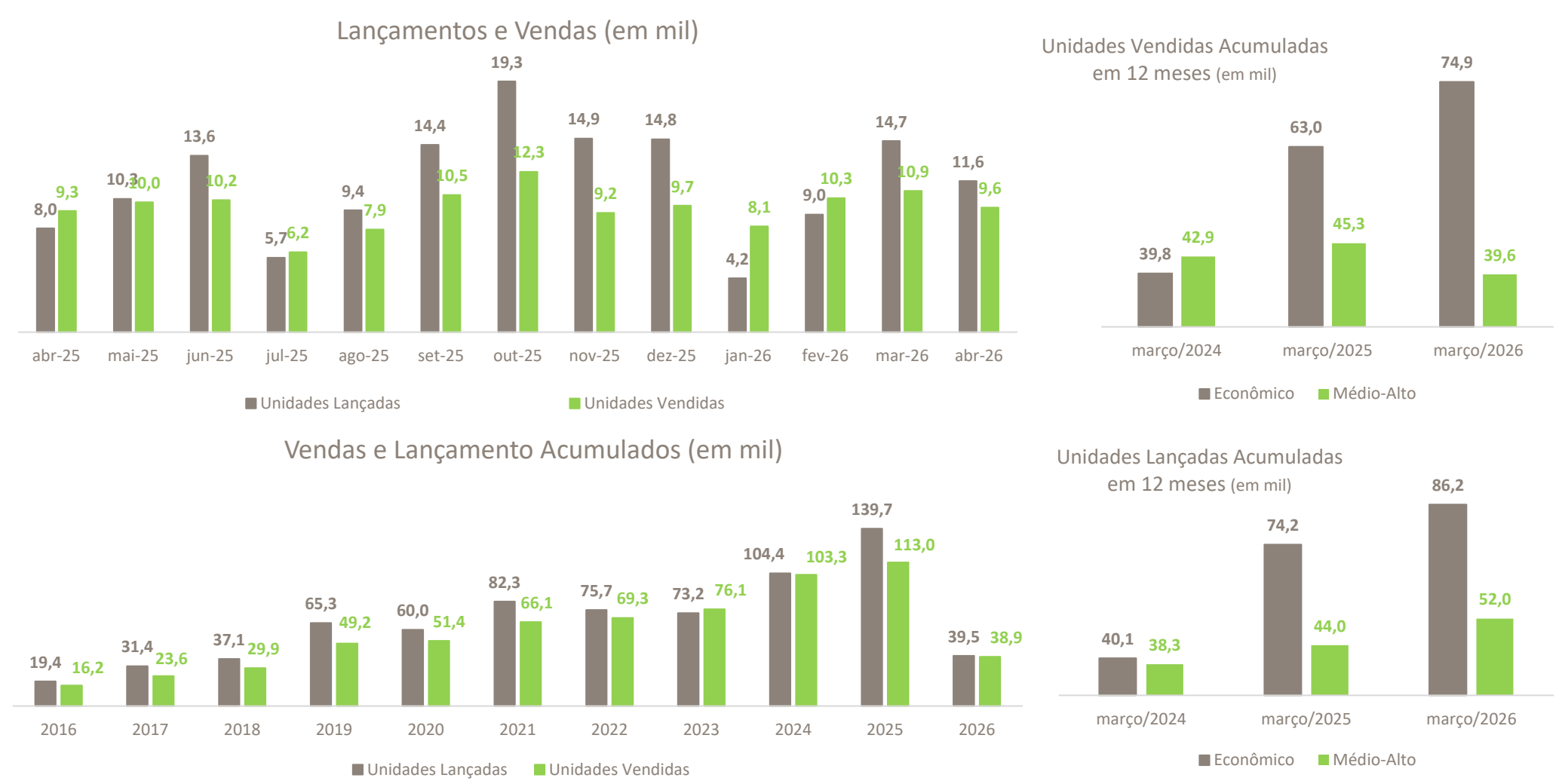
Por outro lado, começam a surgir vetores positivos para o setor. A expectativa de continuidade da queda dos juros ao longo de 2026 tem contribuído para uma melhora gradual da confiança dos agentes econômicos, uma vez que o crédito imobiliário tende a se tornar mais acessível nos próximos trimestres. Além disso, o Conselho Monetário Nacional e o Banco Central anunciaram ajustes regulatórios voltados à ampliação das fontes de *funding* para o financiamento habitacional, medida que deve proporcionar maior estabilidade e capacidade de expansão da oferta de crédito imobiliário no médio prazo.

Outro evento relevante para o setor foi a retomada da segurança jurídica para novos empreendimentos na cidade de São Paulo, após a reversão de medidas que haviam interrompido temporariamente a aprovação de novas obras. A normalização desse processo reduz incertezas para incorporadores e contribui para a continuidade do ciclo de investimentos imobiliários na principal praça do país.

Dessa forma, o mercado imobiliário segue atravessando um momento de transição. Embora os indicadores operacionais ainda reflitam os efeitos do período prolongado de juros elevados, a combinação entre redução gradual da Selic, fortalecimento das fontes de financiamento e melhora da previsibilidade regulatória cria fundamentos mais favoráveis para uma recuperação gradual da atividade ao longo dos próximos trimestres.

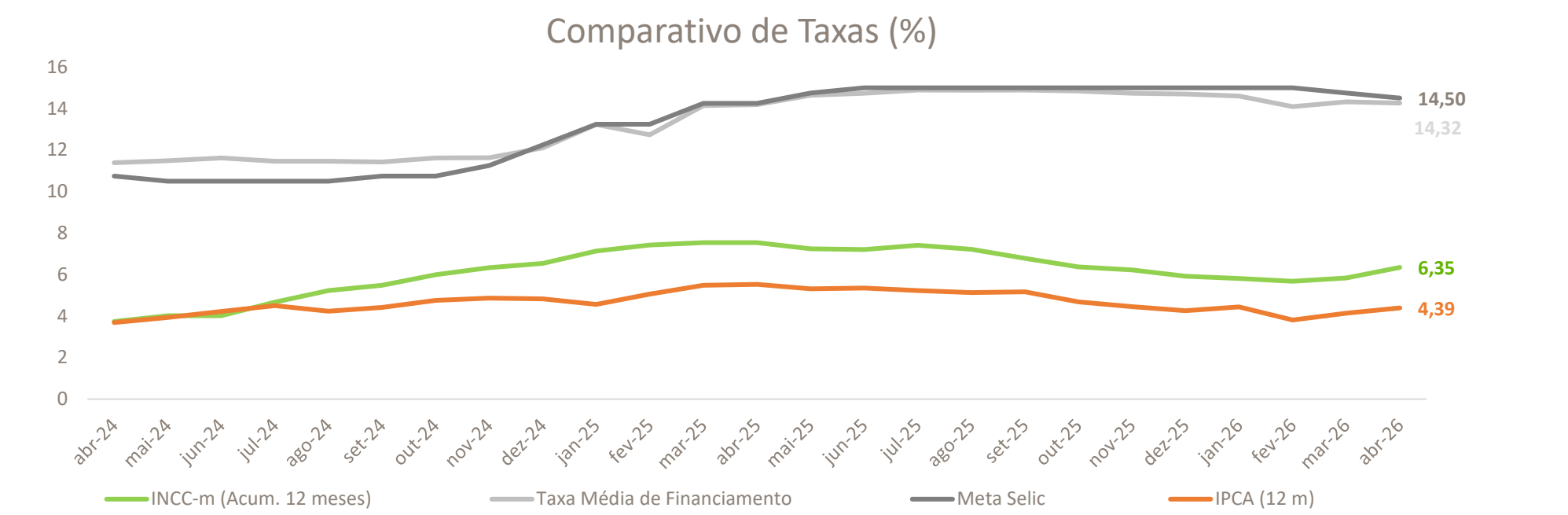
Atualizamos nosso cenário com os últimos dados divulgados pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação), de acordo com informações de fechamento de abril/2026 para melhor acompanhamento do mercado imobiliário residencial em São Paulo.

Em relação às vendas, o mês de abril somou o total de 9.588 unidades comercializadas, volume 11,7% inferior no comparativo às vendas de março, por outro lado teve resultado 2,9% maior em relação à abr/25. Já em relação aos lançamentos, o mês de abril apresentou o montante de 11.620 unidades, volume 20,9% menor em relação ao mês de março, mas apresentou aumento de 45,7% no comparativo com abr/25.



Fonte: Secovi/SP - Elaboração: RB Asset

Em relação às zonas da cidade, a Zona Sul liderou em oferta final (33% equivalente a 28.017 unidades), VGV (40%, equivalente a R\$ 2,0 bilhões) e em VGO (39%, R\$ 24,9 bilhões). Já a Zona Leste registrou maiores indicadores de lançamentos com 36% (4.224 unidades) e vendas (30%, equivalente a 2.922 unidades). Por fim, a Zona Norte liderou em VSO (11,5%).



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

Valor Patrimonial do Fundo - Marcação Contábil

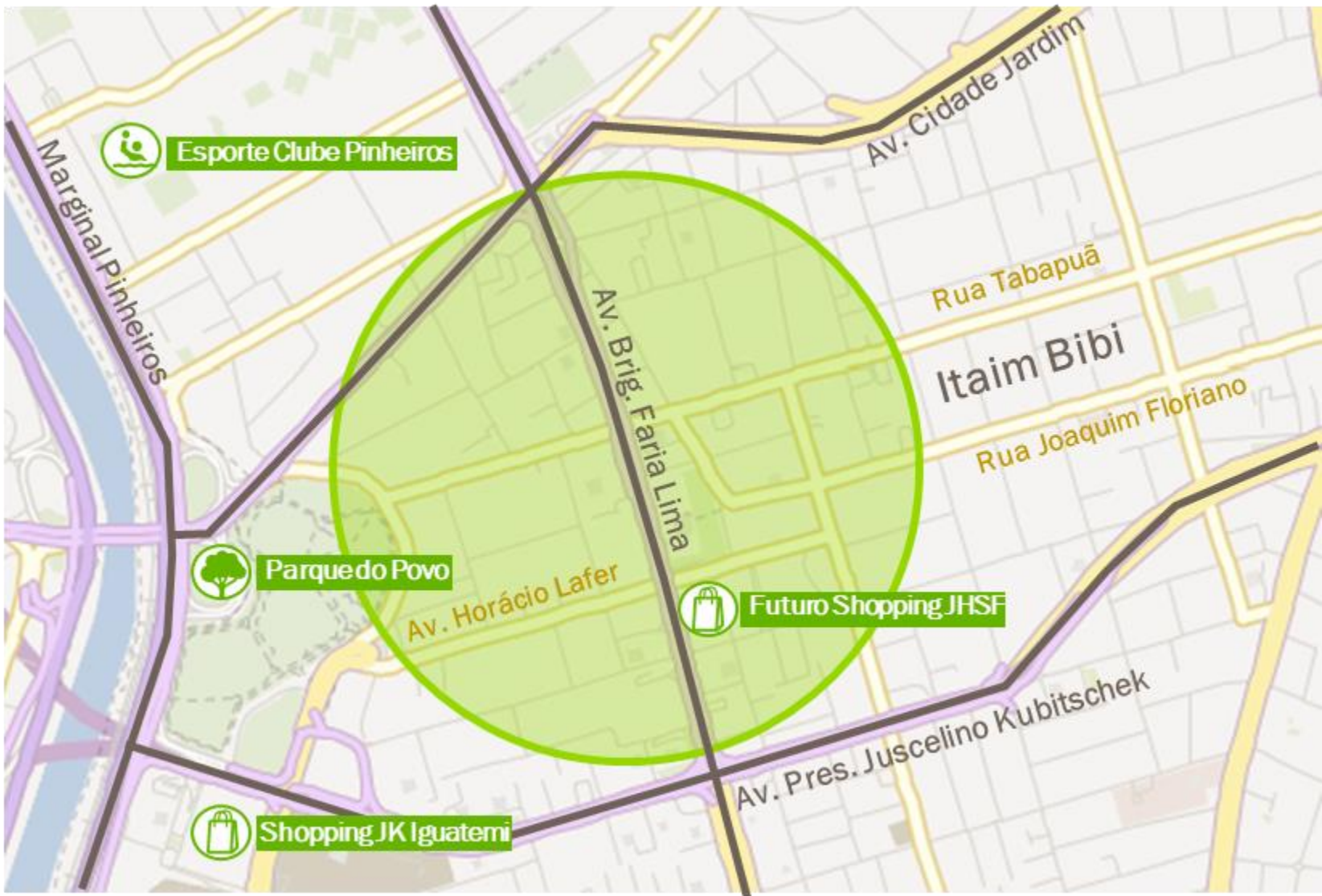
Por fim, a tabela abaixo apresenta o valor patrimonial atualizado do Fundo, conforme disponibilizado pelo Administrador.

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	Abr/26
Valor da Cota Patrimonial de Fechamento	R\$ 955,02
Quantidade de Cotas do Fundo	69.351
Valor Patrimonial Total	R\$ 66.231.603,73

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

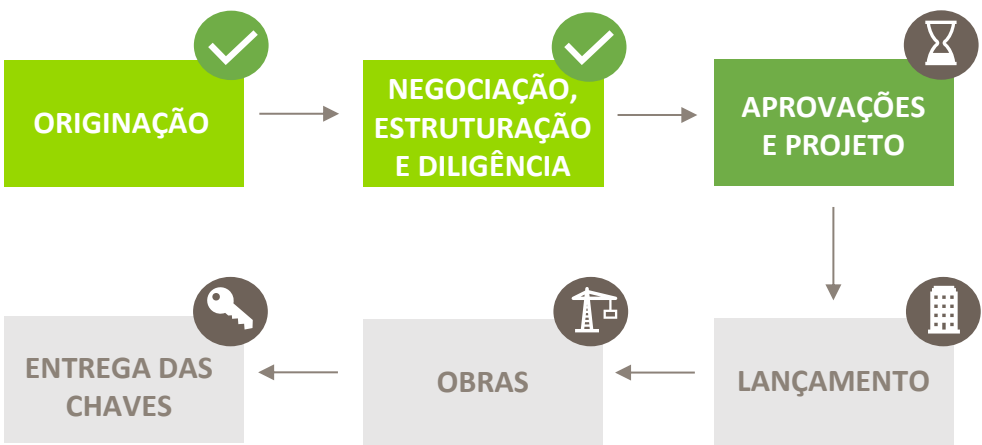
Área de Terreno:
1.650 m²

Área Privativa Total:
12.326 m²

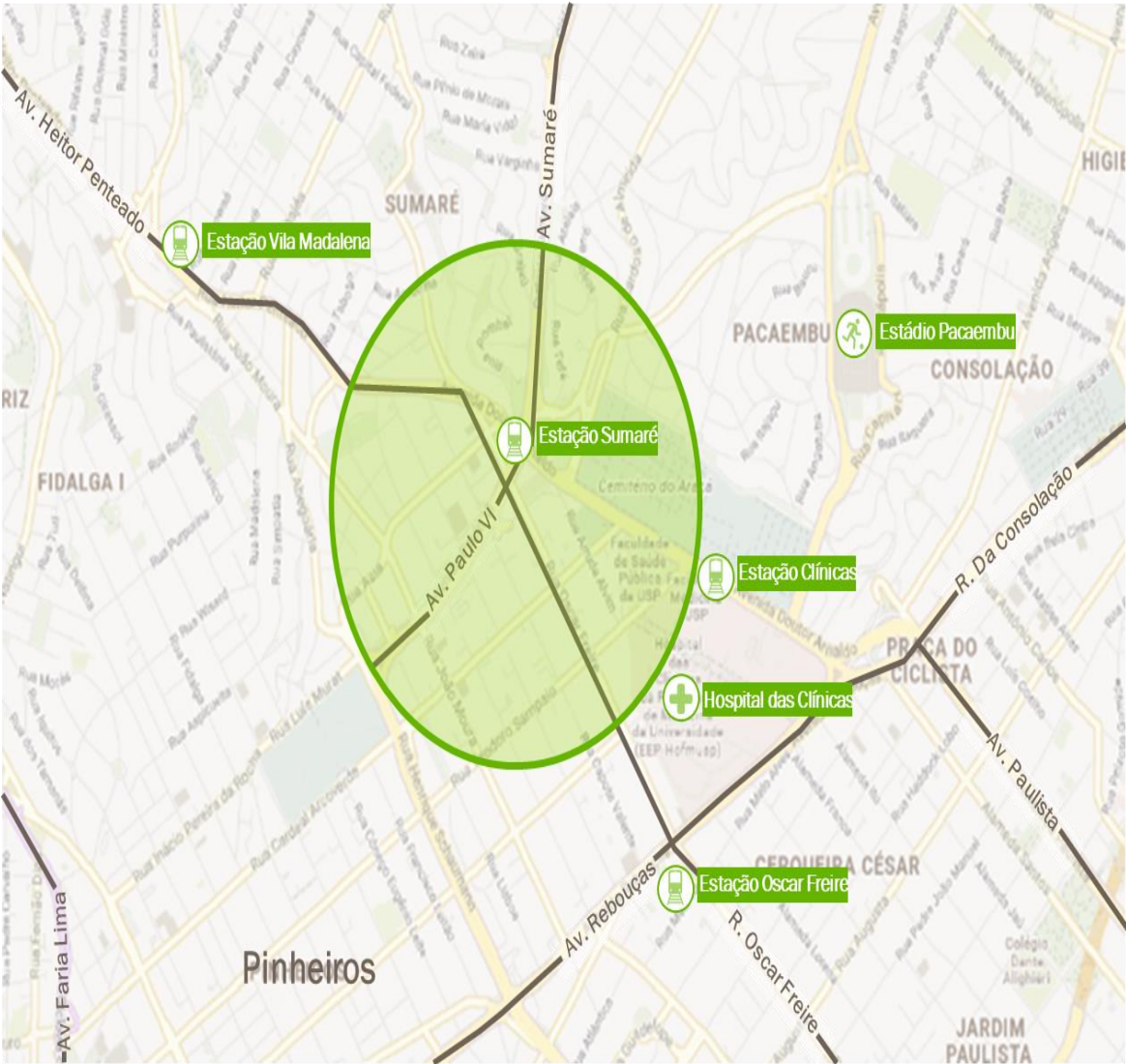
Lançamento Previsto:
1º semestre de 2026

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

ETAPAS DO PROJETO



NAEEM – 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

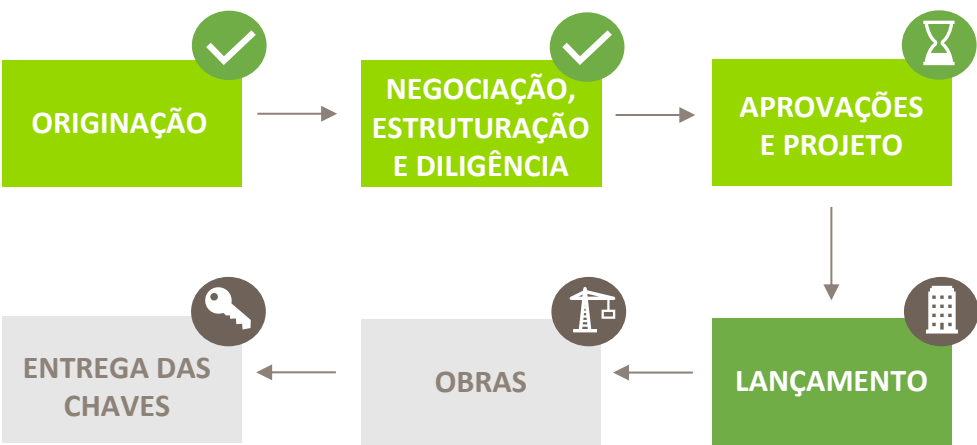
Total Unidades:
125 Unidades Residenciais, 230 Studios e 2 Lojas

Área de Terreno:
5.025 m²

Área Privativa Total:
35.228 m²

Lançamento :
Março/2026

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.