



RELATÓRIO AO INVESTIDOR
RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FII
DRIM11 – JANEIRO/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 ambiente macroeconômico abre uma janela estratégica para o mercado imobiliário. A expectativa de redução da taxa Selic, combinada à inflação sob controle, cria condições altamente favoráveis para a aceleração do ciclo de incorporação e construção civil, com impacto direto na atratividade dos investimentos do setor.

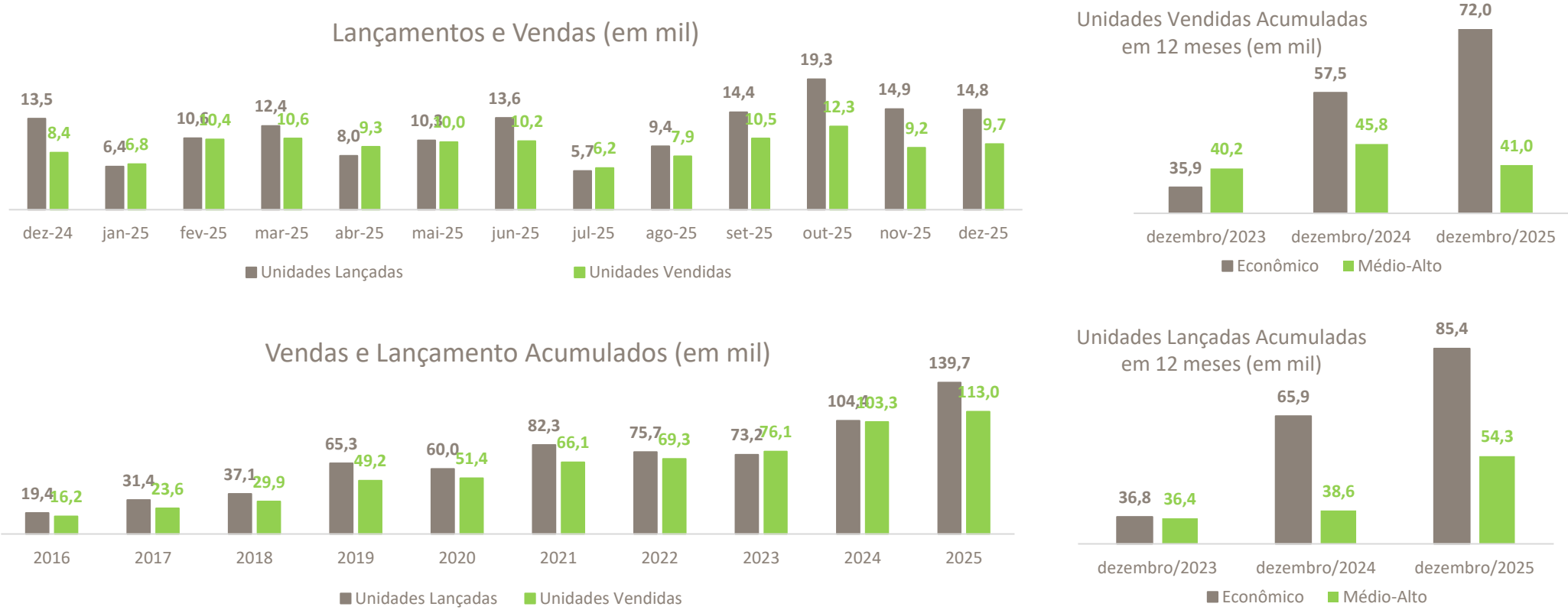
Os indicadores de confiança da construção reforçam esse momento positivo, apoiado pelo aumento dos investimentos em infraestrutura, pelo novo regimento de financiamento habitacional nos segmentos de média e alta renda e pela perspectiva concreta de redução do custo do crédito ao longo do ano.

São Paulo consolida-se como o mercado resiliente e líquido, sustentado por fundamentos estruturais robustos: forte demanda habitacional, adensamento urbano contínuo, necessidade de renovação do estoque imobiliário e escassez de terrenos bem localizados. A convergência desses fatores, somada à melhora do cenário macroeconômico, cria um ambiente altamente propício para a geração de valor e captura de retornos consistentes.

Inserido nesse contexto, o Fundo segue atuando de forma ativa e seletiva na originação de investimentos, priorizando projetos com alto potencial de valorização, parceiros experientes e estruturas alinhadas de risco e retorno. A estratégia é direcionada à construção de um portfólio resiliente, capaz de entregar resultados atrativos e sustentáveis no longo prazo.

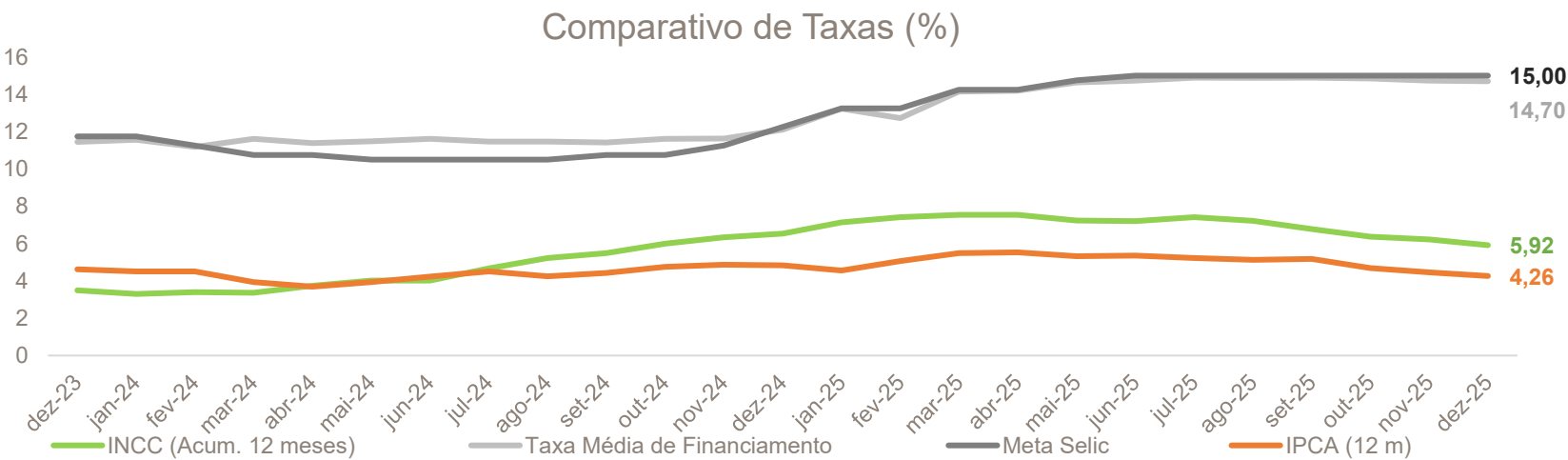
Atualizamos nosso cenário com os últimos dados divulgados pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação), de acordo com informações de fechamento de dezembro/2025 para melhor acompanhamento do mercado imobiliário residencial em São Paulo.

Em relação às vendas, o mês de dezembro somou o total de 9.722 unidades comercializadas, volume 6,0% superior no comparativo às vendas de novembro, assim como teve resultado 15,3% maior no comparativo com dez/24. Já em relação aos lançamentos, o mês de dezembro apresentou o montante de 14.822 unidades, volume 0,5% menor se comparado com mês de novembro, por outro lado teve crescimento de 10,1% no comparativo com dez/24.



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 FIRE, 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

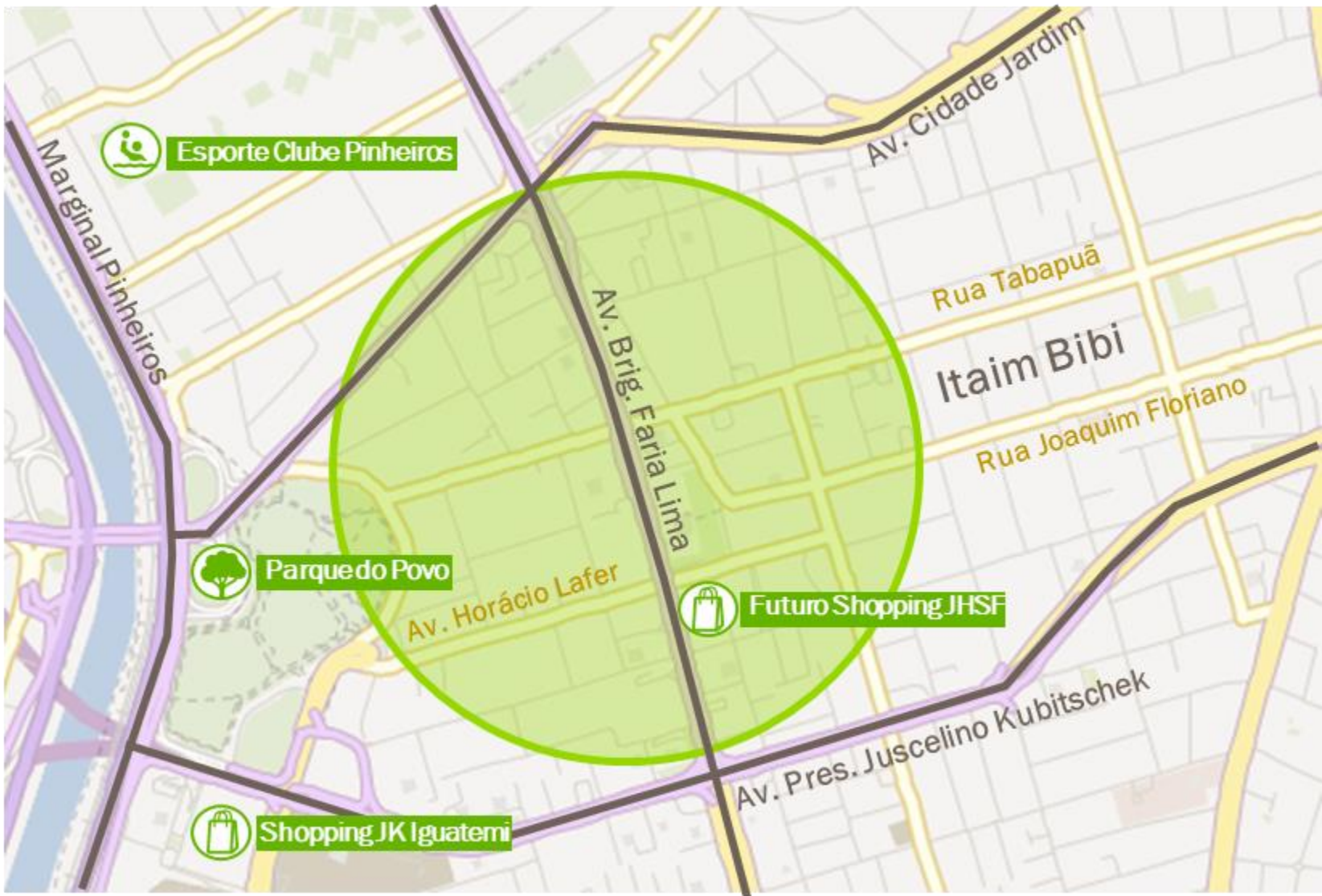
Por fim, a tabela abaixo apresenta o valor patrimonial atualizado do Fundo, conforme disponibilizado pelo Administrador.

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	Jan/26
Valor da Cota Patrimonial de Fechamento	R\$ 967,18
Quantidade de Cotas do Fundo	68.847
Valor Patrimonial Total	R\$ 66.587.494,72

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

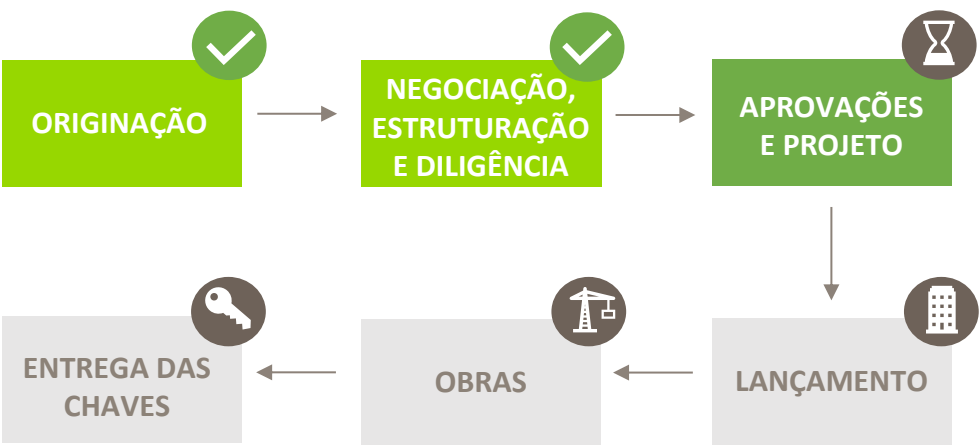
Área de Terreno:
1.650 m²

Área Privativa Total:
12.326 m²

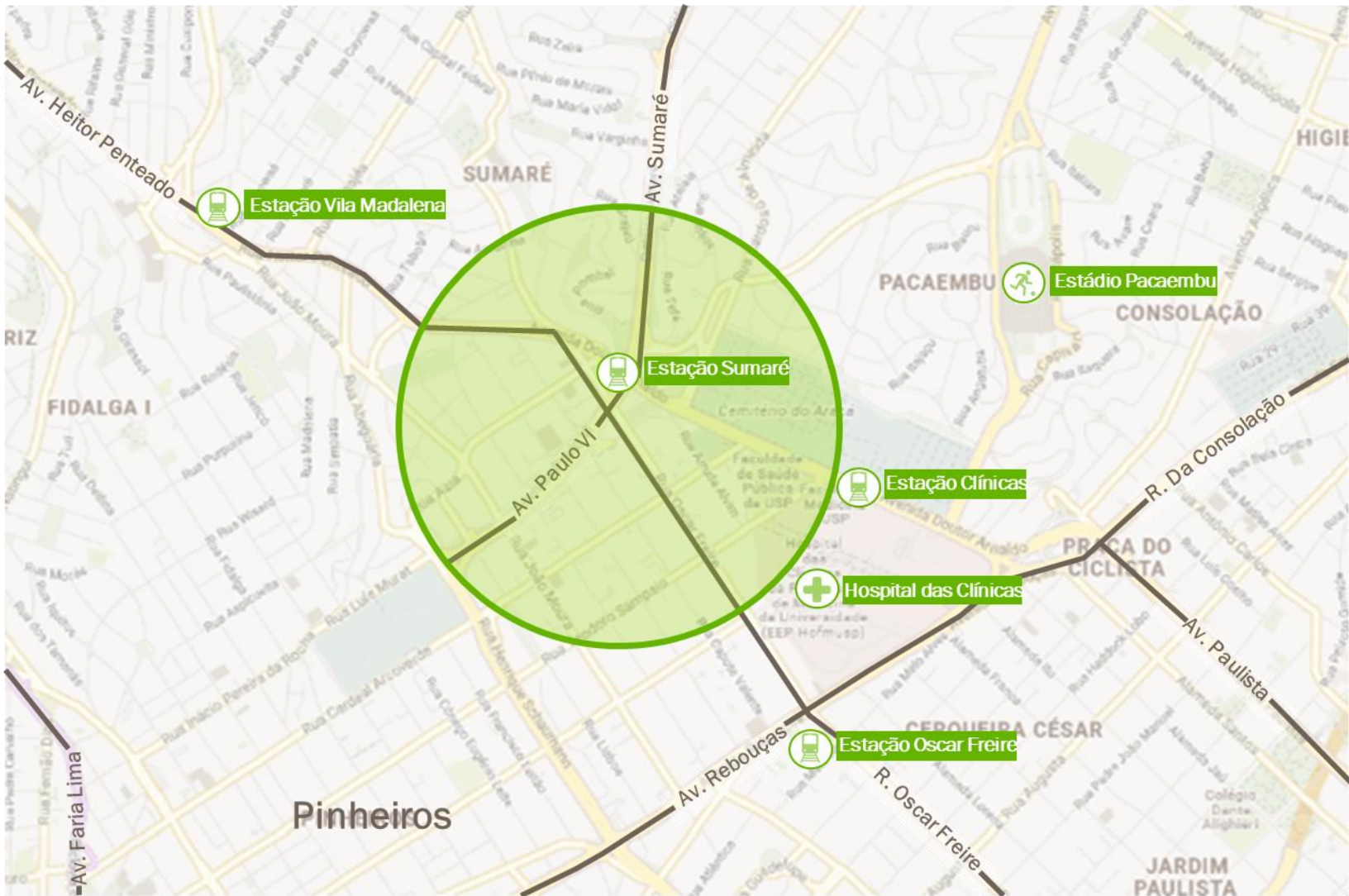
Lançamento Previsto:
1º semestre de 2026

(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:
Médio-Alto Padrão

Número de Torres:
2 Torres

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

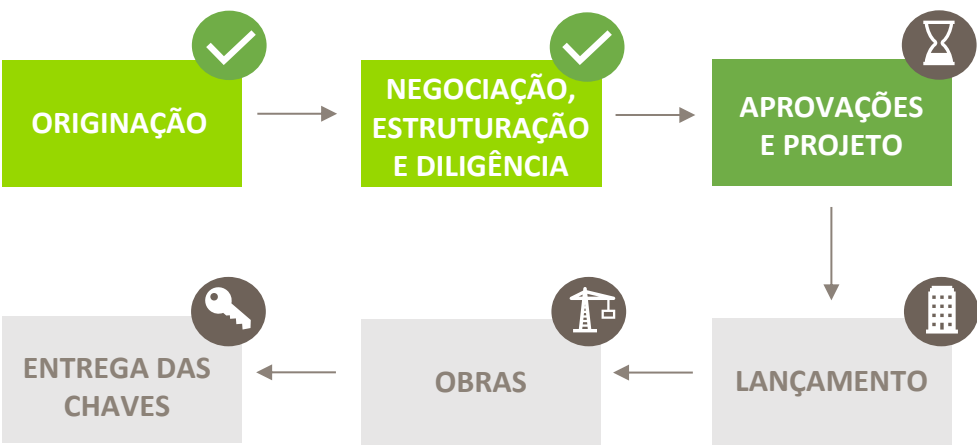
Área de Terreno:
5.025 m²

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.